

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## **ZNALCKÝ POSUDEK** **číslo: 28131/2026**

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

**I)** nemovité věci - jednotky č. 1130/7 v budově č.p. 1130, 1131, příslušející k části obce Žamberk, na pozemku p.č. 4471, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 59/1000;

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 59/1000 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 487/2 - ostatní plocha, a pozemku p.č. 487/6 - ostatní plocha;  
vše zapsané na listu vlastnictví č. 3884, č. 2898 a č. 3190, vše v k.ú. Žamberk, obec Žamberk, okres Ústí nad Orlicí.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Dušan Šnaider  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-západ  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6, Dejvice  
IČO: 63641461

**Číslo jednací zadavatele:**

**174 EX 175/25-78**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**035436/2026**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu  
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8. 6. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 13. 7. 2026.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 28. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha - západ**, č.j. **174 EX 175/25-78**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

**I)** nemovité věci - jednotky č. 1130/7 v budově č.p. 1130, 1131, příslušející k části obce Žamberk, na pozemku p.č. 4471 o výměře 385 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 59/1000;

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 59/1000 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 487/2 - ostatní plocha o výměře 829 m<sup>2</sup>, a pozemku p.č. 487/6 - ostatní plocha o výměře 165 m<sup>2</sup>;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 3884, č. 2898 a č. 3190, vše v k.ú. Žamberk, obec Žamberk, okres Ústí nad Orlicí.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **174 EX 175/25-78**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

Výpis z katastru nemovitostí č. 3884, pro k.ú. Žamberk, obec Žamberk, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem, dne 25.3.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 3190, pro k.ú. Žamberk, obec Žamberk, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem, dne 25.3.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Žamberk, obec Žamberk, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený, znaleckou kanceláří dne 8. 6. 2026.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 29.10.2001 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie smlouvy darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná č. NZ 110/2018 ze dne 27.6.2018.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

### **3. NÁLEZ**

---

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 8. 6. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a oprávněné z věcného břemene, paní Zlatušky Najmonové, která pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a některých prvků vnitřního vybavení byly sděleny oprávněnou z věcného břemene pouze ústně. Některé prvky týkající se 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.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

|                        |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| Kraj                   | Pardubický                                         |
| Okres                  | Ústí nad Orlicí                                    |
| Obec                   | Žamberk                                            |
| Katastrální území      | Žamberk (794368)                                   |
| Ulice                  | 17. listopadu č. p. 1130                           |
| PSČ                    | 564 01                                             |
| Počet obyvatel         | 5 819                                              |
| List vlastnictví číslo | 3884                                               |
| Vlastník               | Rousová Lucie, 17. listopadu 1130, 56401 Žamberk   |
| List vlastnictví číslo | 3190                                               |
| Vlastník               | Rousová Lucie<br>17. listopadu 1130, 56401 Žamberk |
|                        | podíl 59 / 1 000                                   |

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

#### **I) Jednotka č. 1130/7**

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 1130/7 v budově č.p. 1130, 1131, příslušející k části obce Žamberk, na pozemku p.č. 4471 o výměře 385 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 59/1000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3884 a č. 2898, vše v k.ú. Žamberk, obec Žamberk, okres Ústí nad Orlicí, která se nachází ve IV. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici 17. listopadu. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 3758/25 a p.č. 487/14, které jsou ve vlastnictví města Žamberk. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak cca 45-ti lety. V roce 2010 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení a výměna střešní krytiny. V roce 2013 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena částečná instalace nopové fólie a byla provedena výměna původních oken za nová.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

|                                      |                              |                      |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Základy včetně zemních prací:</b> | betonové                     | <i>s izolací</i>     |
| <b>Svislé konstrukce:</b>            | zděné                        |                      |
| <b>Stropy:</b>                       | *                            |                      |
| <b>Krov, střecha:</b>                | plochá                       |                      |
| <b>Krytiny střech:</b>               | *                            |                      |
| <b>Klempířské konstrukce:</b>        | parapety - pozinkované       | <i>svody vnitřní</i> |
| <b>Úprava vnitřních povrchů:</b>     | *                            |                      |
| <b>Úprava vnějších povrchů:</b>      | kontaktní zateplovací systém |                      |
| <b>Vnitřní obklady:</b>              | *                            |                      |

|                                         |                           |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| <b>Schody:</b>                          | *                         |
| <b>Dveře:</b>                           | *                         |
| <b>Okna:</b>                            | plastová zdvojená         |
| <b>Povrchy podlah:</b>                  | *                         |
| <b>Vytápění:</b>                        | ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj    |
| <b>Elektroinstalace:</b>                | *                         |
| <b>Bleskosvod:</b>                      | ANO                       |
| <b>Vnitřní vodovod:</b>                 | teplá - studená*          |
| <b>Vnitřní kanalizace:</b>              | kompletní odkanalizování* |
| <b>Vnitřní plynovod:</b>                | -                         |
| <b>Ohřev vody:</b>                      | dálkový zdroj*            |
| <b>Vybavení kuchyní:</b>                | *                         |
| <b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>     | *                         |
| <b>Výtahy:</b>                          | -                         |
| <b>Ostatní:</b>                         | *                         |
| <b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b> | jádro zděné*              |

\* prvky vybavení objektu nebyly přesně zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení bytové jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

#### Podlahové plochy (PP):

|                                   |          |                            |
|-----------------------------------|----------|----------------------------|
| kuchyně                           |          | 8,52 m <sup>2</sup>        |
| pokoj                             | +        | 19,30 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                             | +        | 13,56 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                             | +        | 12,37 m <sup>2</sup>       |
| předsíň                           | +        | 1,77 m <sup>2</sup>        |
| koupelna                          | +        | 2,59 m <sup>2</sup>        |
| WC                                | +        | 0,88 m <sup>2</sup>        |
| chodba                            | +        | 4,78 m <sup>2</sup>        |
| lodžie                            | +        | 2,74 m <sup>2</sup>        |
| sklep                             | +        | 3,60 m <sup>2</sup>        |
| <b>Podlahové plochy - celkem:</b> | <b>=</b> | <b>70,11 m<sup>2</sup></b> |

#### II) Pozemky p.č. 487/2 a p.č. 487/6

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 59/1000 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 487/2 - ostatní plocha o výměře 829 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 487/6 - ostatní plocha o výměře 165 m<sup>2</sup>, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3190, vše v k.ú. Žamberk, obec Žamberk, okres Ústí nad Orlicí, které tvoří s výše uvedeným bytovým domem funkční celek. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že pozemky mají charakter zeleně a na pozemcích se nachází travnaté plochy a okrasná zeleň.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- bytová jednotka s lodžii
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **I. Obvyklá cena předmětu ocenění**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

##### **Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

##### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

##### **Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segment trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

#### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (vedlejší stavby, garáže, parkovací stání, pozemky atd.),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

#### Srovnatelné nemovité věci:

##### 1. Byt, ul. 28. října, Žamberk

Jednotka: Žamberk, 1326/3, LV 3611

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.040.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2025 12:23:23. Zápis proveden dne 09.04.2025. V-2058/2025-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žamberk, 1326/3, LV 3611

##### 2. Byt, ul. Školská, Žamberk

Jednotka: Žamberk, 1330/2, LV 3729

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 15:22:30. Zápis proveden dne 26.05.2026. V-2982/2026-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žamberk, 1330/2, LV 3729

##### 3. Byt, ul. Nádražní, Žamberk

Jednotka: Žamberk, 825/2, LV 4050

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.590.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.j. NZ 18/2026 ze dne 02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2026 15:55:06. Zápis proveden dne 01.04.2026. V-1908/2026-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Žamberk, 825/2, LV 4050

**Stanovení obvyklé ceny:**

| <b>1. Byt, ul. 28. října, Žamberk</b>  |                      |                                       |
|----------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                | 3 040 000,- Kč       |                                       |
| Plocha (P)                             | 81,80 m <sup>2</sup> |                                       |
| Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>   | 37 163,81 Kč         |                                       |
| K <sub>polohy</sub>                    | 1,00                 | srovnatelná                           |
| K <sub>konstrukce</sub>                | 1,00                 | srovnatelná                           |
| K <sub>stavu</sub>                     | 0,95                 | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>vybavení bytu</sub>             | 1,00                 | srovnatelné                           |
| K <sub>příslušenství</sub>             | 0,99                 | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>datum realizace</sub>           | 0,89                 | 18.3.2025                             |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC) | 44 398,82 Kč         |                                       |

| <b>2. Byt, ul. Školská, Žamberk</b>    |                      |                                       |
|----------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                | 3 500 000,- Kč       |                                       |
| Plocha (P)                             | 81,40 m <sup>2</sup> |                                       |
| Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>   | 42 997,54 Kč         |                                       |
| K <sub>polohy</sub>                    | 1,00                 | srovnatelná                           |
| K <sub>konstrukce</sub>                | 1,00                 | srovnatelná                           |
| K <sub>stavu</sub>                     | 1,00                 | srovnatelný                           |
| K <sub>vybavení bytu</sub>             | 1,00                 | srovnatelné                           |
| K <sub>příslušenství</sub>             | 0,99                 | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>datum realizace</sub>           | 1,00                 | 13.4.2026                             |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC) | 43 431,86 Kč         |                                       |

| <b>3. Byt, ul. Nádražní, Žamberk</b>   |                      |                                       |
|----------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                | 3 590 000,- Kč       |                                       |
| Plocha (P)                             | 75,20 m <sup>2</sup> |                                       |
| Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>   | 47 739,36 Kč         |                                       |
| K <sub>polohy</sub>                    | 1,00                 | srovnatelná                           |
| K <sub>konstrukce</sub>                | 1,00                 | srovnatelná                           |
| K <sub>stavu</sub>                     | 1,10                 | lepší, než oceňovaná nemovitost       |
| K <sub>vybavení bytu</sub>             | 1,00                 | srovnatelné                           |
| K <sub>příslušenství</sub>             | 0,99                 | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>datum realizace</sub>           | 1,00                 | 10.3.2026                             |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC) | 43 837,80 Kč         |                                       |

kde JC = (CN / P) / (K<sub>polohy</sub> × K<sub>konstrukce</sub> × K<sub>stavu</sub> × K<sub>vybavení bytu</sub> × K<sub>příslušenství</sub> × K<sub>datum realizace</sub>)

|                                                                               |          |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|
| Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>                                   |          | 43 431,86 Kč          |
| Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>                                    | Σ JC / 3 | 43 889,49 Kč          |
| Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>                                   |          | 44 398,82 Kč          |
| Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>                                   | SJC      | 43 890,- Kč           |
| Plocha                                                                        | P        | 70,11 m <sup>2</sup>  |
| Porovnávací hodnota                                                           | SJC × P  | 3 077 127,90 Kč       |
| <b>Obvyklá cena (zaokrouhleno, bez zohlednění váznoucího věcného břemene)</b> |          | <b>3 077 000,- Kč</b> |

## II. Věcné břemeno užívání

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání dle odst. III. smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná č. NZ 110/2018 ze dne 27.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2018 11:28:02. Zápis proveden dne 20.08.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Najmonová Zlatuška, 17. listopadu 1130, 564 01 Žamberk

a vázne na:

- Jednotka: 1130/7

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užtků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

S ohledem na skutečnost, že nebyla umožněna kompletní prohlídka předmětu ocenění, není možno stanovit jednotkovou základní cenu upravenou věcným břemenem zatížených nemovitých věcí. V tomto konkrétním případě bude roční užitek stanoven ze simulovaného nájemného, které je určeno ve výši 5% z výsledné obvyklé ceny. Tento postup volíme z důvodu zajištění co nejvyšší možné objektivity a přesnosti výsledků znaleckého posudku.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

|                              |                              |                |
|------------------------------|------------------------------|----------------|
| Název                        | simulované nájemné           |                |
| Dílčí roční užitek z břemene | $ru_i = 0,05 \times 3077000$ | = 153 850,— Kč |

|                                                     |                                                           |   |                        |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Koeficient míry užitku                              | $ko_i$                                                    | = | 1,000                  |
| Roční užitek z břemene                              | $ru_o = ru_i \times ko_i$                                 | = | 153 850,- Kč           |
| Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného |                                                           |   |                        |
| Věk oprávněného                                     |                                                           |   | 71                     |
| Doba trvání břemene                                 | $n$                                                       | = | 11 roků                |
| Míra kapitalizace                                   | $u$                                                       | = | 5,50 %                 |
| Míra kapitalizace setinná                           | $p = u / 100 \%$                                          | = | 0,0550                 |
| Hodnota věcného břemene                             | $CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$ | = | 1 245 036,71 Kč        |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného  |                                                           | × | -1                     |
| <b>Hodnota věcného břemene</b>                      |                                                           | = | <b>-1 245 040,- Kč</b> |

## 5. ODŮVODNĚNÍ

---

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

#### REKAPITULACE

|                                                                                                                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)</b>                          | <b>3 077 000,- Kč</b>   |
| <b>Movité věci</b>                                                                                                | <b>0,- Kč</b>           |
| <b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b><br>K zástavním právům znalec nepřihlíží. | <b>0,- Kč</b>           |
| <b>Závady váznoucí (věcné břemeno užívání) na jednotce č. 1130/7.*</b>                                            | <b>- 1 245 040,- Kč</b> |

*\*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.*

### 5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

## 6. ZÁVĚR

---

### 6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 28. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha - západ**, č.j. **174 EX 175/25-78**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

**I)** nemovité věci - jednotky č. 1130/7 v budově č.p. 1130, 1131, příslušející k části obce Žamberk, na pozemku p.č. 4471 o výměře 385 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 59/1000;

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 59/1000 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 487/2 - ostatní plocha o výměře 829 m<sup>2</sup>, a pozemku p.č. 487/6 - ostatní plocha o výměře 165 m<sup>2</sup>;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 3884, č. 2898 a č. 3190, vše v k.ú. Žamberk, obec Žamberk, okres Ústí nad Orlicí.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

### 6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

#### **Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**3 077 000,- Kč** (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třimilionysedmdesátsedmtisíc Kč

#### **Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**1 831 960,- Kč** (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionsmsettřicetjednatisícdevětsetšedesát Kč

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

#### **Seznam příloh obsahující celkem 10 stran:**

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

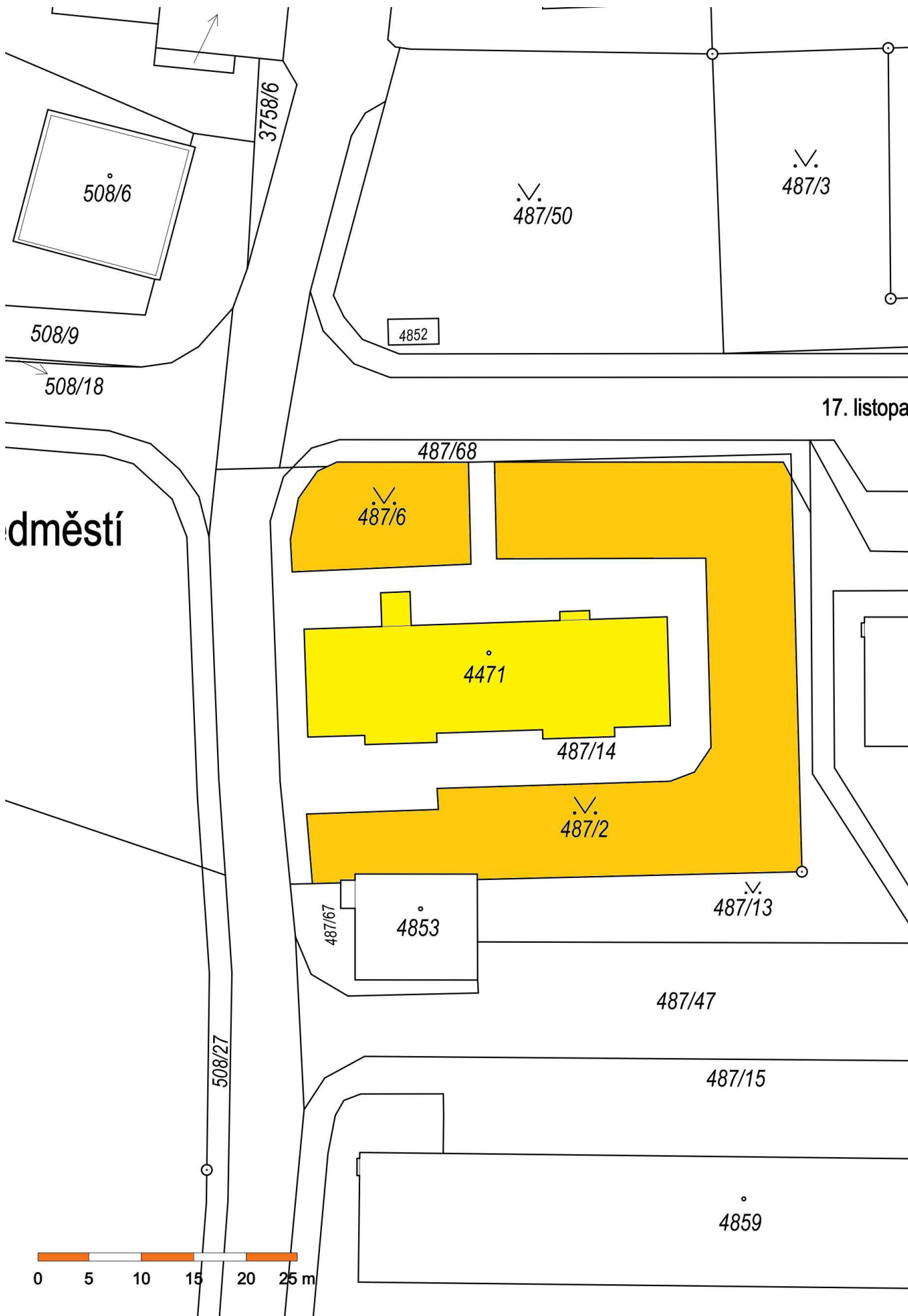
Doručenka vyrozumění

Kopie smlouvy darovací

Porovnatelné vzorky

## Fotodokumentace





Lucie Rousová  
rok narození : 1999  
17. listopadu 1130  
564 01 Žamberk

## **Vyrozumění** **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

**Termín ohledání se určuje na den 27.05.2026, příjezd pracovníka v čase 15:00 - 17:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.**

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 18.05.2026

Oceňovací a znalecká  
kancelář s.r.o.  
Václavské náměstí 808/66  
110 00 Praha  
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004



.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecká kancelář

**Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 175-25**

Lucie Rousová  
rok narození : 1999  
17. listopadu 1130  
564 01 Žamberk

## **Vyrozumění** **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

**Termín ohledání se určuje na den 08.06.2026, příjezd pracovníka v čase 10:00 - 11:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.**

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 01.06.2026

Oceňovací a znalecká  
kancelář s.r.o.  
Václavské náměstí 808/66  
110 00 Praha  
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecká kancelář

**Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 175-25**

---

## Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitostí  
ID zprávy: 1698961177  
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva  
Stav zprávy: Doručená  
Datum a čas doručení: 18.5.2026 v 13:55:10

---

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové  
Město, 11000 Praha 1, CZ  
ID schránky: sphqy98  
Typ schránky: Právnícká osoba  
Odesílající osoba: Pověřená osoba

---

Adresát: Lucie Rousová - podnikající fyzická osoba, 17. listopadu 1130, 56401  
Žamberk, CZ  
ID schránky: sgggqv7  
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

---

Zmocnění: Nežadáno  
Naše čís. jednací: 174 EX 175/25  
Naše spisová zn.: Nežadáno  
Vaše čís. jednací: 174 EX 175/25  
Vaše spisová zn.: Nežadáno  
K rukám: Nežadáno  
Do vlastních rukou: Ne

---

## Události zprávy:

18.5.2026 v 13:54:14 EV0: Datová zpráva byla podána.  
18.5.2026 v 13:54:14 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.  
18.5.2026 v 13:55:10 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

---

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

---

## Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti  
ID zprávy: 1706798033  
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva  
Stav zprávy: Doručená  
Datum a čas doručení: 1.6.2026 v 15:01:44

---

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové  
Město, 11000 Praha 1, CZ  
ID schránky: sphqy98  
Typ schránky: Právnícká osoba  
Odesílající osoba: Pověřená osoba

---

Adresát: Lucie Rousová - podnikající fyzická osoba, 17. listopadu 1130, 56401  
Žamberk, CZ  
ID schránky: sgggqv7  
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

---

Zmocnění: Nežadáno  
Naše čís. jednací: 174 EX 175/25  
Naše spisová zn.: Nežadáno  
Vaše čís. jednací: 174 EX 175/25  
Vaše spisová zn.: Nežadáno  
K rukám: Nežadáno  
Do vlastních rukou: Ne

---

## Události zprávy:

1.6.2026 v 14:49:12 EV0: Datová zpráva byla podána.  
1.6.2026 v 14:49:12 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.  
1.6.2026 v 15:01:44 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

---

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

STEJNOPIS

Strana první.  
NZ 110/2018  
N 127/2018

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný jménem Mgr. Pavlína Kačírkové, notářky v Ústí nad Orlicí, dne 27.6.2018 (dvacátého sedmého června roku dva tisíce osmnáct), na Městském úřadě v Žamberku, Nádražní 833, její zástupkyní ustanovenou podle §24 notářského řádu, JUDr. Janou Kačírkovou. -----

- - Před JUDr. Janou Kačírkovou, zástupkyní notářky Mgr. Pavlína Kačírkové, uzavřely účastnice, které prohlašují, že jsou způsobilé samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je sepsován tento notářský zápis: -----

1. Zlatuška Najmonová, narozena 30.10.1954, bydlištěm Žamberk, 17. listopadu 1130, -----
2. Lucie Rousová, narozena 9.7.1999, bydlištěm Žamberk, U Polikliniky 1063,-----

jejichž totožnost byla prokázána, tuto-----

DAROVACÍ SMLOUVU

a

smlouvu o zřízení věcného břemene



CUZK 100009639901

I.

- - Zlatuška Najmonová je podle usnesení Okresního soudu v Ústí nad Orlicí, číslo jednací 20D 301/2014-35, ze dne 12.6.2014, které nabylo právní moci dne 12.6.2014, výlučnou vlastnící jednotky číslo 1130/7 – bytu vymezené v budově čp. 1130, 1131, postavené na pozemcích 4471 zastavěná plocha a nádvoří a 4472 zastavěná plocha a nádvoří, s níž je spojen podíl ve výši 59/1000 (padesát devět tisícín) na společných částech budovy čp. 1130, 1131, v níž je jednotka vymezena a podíl ve výši 59/1000 (padesát devět tisícín) na pozemcích 4471 zastavěná plocha a nádvoří a 4472 zastavěná plocha a nádvoří v obci a katastrálním území Žamberk, a podíl ve výši 59/1000 (padesát devět tisícín) pozemků – pozemkových parcel 487/2 ostatní plocha a 487/6 ostatní plocha, vše zapsáno v katastru nemovitostí na listech vlastnictví číslo 3884, 2898 a 3190 pro obec a katastrální území Žamberk. -----

- - Zlatuška Najmonová je dále podle výše uvedené listiny výlučnou vlastnící pozemku 683/34 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – garáž, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1984 pro obec a katastrální území Žamberk.-----

## II.

- - Zlatuška Najmonová odevzdává touto smlouvou darem své vnučce Lucii Rousové do jejího vlastnictví nemovitosti, které jsou blíže popsány v odstavci I. tohoto notářského zápisu, se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, podle stavu dnešního, jak je oběma stranám znám, a Lucie Rousová uvedené nemovitosti jako dar od své babičky přijímá a do svého výlučného vlastnictví nabývá. -----

## III.

- - Zlatuška Najmonová si vyhrazuje a Lucie Rousová jí touto smlouvou zřizuje doživotní bezplatné právo odpovídající věčnému břemenu užívání jednotky číslo 1130/7 – bytu vymezené v budově čp. 1130, 1131, postavené na pozemcích 4471 zastavěná plocha a nádvoří a 4472 zastavěná plocha a nádvoří, s níž je spojen podíl ve výši 59/1000 (padesát devět tisícin) na společných částech budovy čp. 1130, 1131, v níž je jednotka vymezena a podíl ve výši 59/1000 (padesát devět tisícin) na pozemcích 4471 zastavěná plocha a nádvoří a 4472 zastavěná plocha a nádvoří v obci a katastrálním území Žamberk, a podíl ve výši 59/1000 (padesát devět tisícin) pozemků – pozemkových parcel 487/2 ostatní plocha a 487/6 ostatní plocha v obci a katastrálním území Žamberk. Zlatuška Najmonová bude podle tohoto věčného břemene oprávněna výlučně sama v uvedeném bytě bydlet a celou bytovou jednotku sama užívat. -----

## IV.

- - Nemovitosti jsou převáděny bez dluhů a jakýchkoliv právních závad. -----

## V.

- - Tato smlouva je uzavřena a účinná okamžikem podpisu tohoto notářského zápisu, vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem a právo věčného břemene vzniknou vkladem do katastru nemovitostí. -----

- - Smluvní strany přijímají práva a závazky vyplývající z této smlouvy a podle ní budou po provedeném vkladu vlastnického práva a práva věčného břemene v katastru nemovitostí na listech vlastnictví číslo 3884, 2898, 3190 a 1984 pro obec a katastrální území Žamberk vyznačeny příslušné změny. -----

\*\*\*\*\*

- - Vzhledem k tomu, že tento notářský zápis má být podkladem pro zápis práv a skutečností zapisovaných do veřejného seznamu, připojuji v souladu s ustanovením § 70 a 70a zákona č.358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, toto vyjádření o předpokladech pro sepsání notářského zápisu: -----

„Předpoklady pro sepsání notářského zápisu jsou splněny, neboť: -----

a) právní jednání, o kterém je sepsán tento notářský zápis (dále jen „právní jednání“), je v souladu s právními předpisy a případně dalšími dokumenty, se kterými soulad právního jednání vyžaduje zvláštní právní předpis, -----

b) právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného seznamu, -----

c) byly splněny formality, které stanoví pro právní jednání nebo pro zápis do veřejného seznamu zvláštní právní předpis, s výjimkou formalit, které lze splnit až po sepsání tohoto notářského zápisu.“ -----

-- O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastnicemi přečten a jimi schválen. -----

Zlatuška Najmonová, v.r.

Lucie Rousová, v.r.

JUDr. Jana Kačírková,  
zástupkyně Mgr. Pavlína Kačírkové,  
notářky v Ústí nad Orlicí, v.r.

Mgr. Pavlína Kačírková,  
notářka v Ústí nad Orlicí  
L.S.

-- Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s notářským zápisem číslo NZ 110/2018, N 127/2018, ze dne 27.6.2018, sepsaným jménem Mgr. Pavlína Kačírkové, notářky v Ústí nad Orlicí, její zástupkyně ustanovenou podle §24 notářského řádu, JUDr. Janou Kačírkovou. -----

-- V Ústí nad Orlicí dne dvacátého sedmého června roku dva tisíce osmnáct. -----

JUDr. Jana Kačírková,  
zástupkyně Mgr. Pavlína Kačírkové,  
notářky v Ústí nad Orlicí

*Handwritten signature of JUDr. Jana Kačírková*



## Porovnatelný vzorek č. 1



Jednotka: **Žamberk, 1326/3, LV 3611**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**3.040.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 12.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2025 12:23:23. Zápis proveden dne 09.04.2025.**

**V-2058/2025-611**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:

**Žamberk, 1326/3, LV 3611**

## Porovnatelný vzorek č. 2



Jednotka: **Žamberk, 1330/2, LV 3729**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**3.500.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 30.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 15:22:30. Zápis proveden dne 26.05.2026.**

**V-2982/2026-611**

*Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:*

**Žamberk, 1330/2, LV 3729**

### Porovnatelný vzorek č. 3



Jednotka: **Žamberk, 825/2, LV 4050**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**3.590.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní č.j. NZ 18/2026 ze dne 02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2026 15:55:06. Zápis proveden dne 01.04.2026.**

**V-1908/2026-611**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:*

**Žamberk, 825/2, LV 4050**

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **035436/2026**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 13. 7. 2026

Ing.  
Tomáš  
Vingrálek



Digitálně podepsal  
Ing. Tomáš  
Vingrálek  
Datum: 2026.07.13  
12:21:17 +02'00'

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)