

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 202516

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, Hejnice, novostavba na pozemku p.č. 3280/1, pozemek p.č.3280/1, katastrální území Hejnice u Žamberka, obec Hejnice, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický

Kraj: Pardubický

Okres: Ústí nad Orlicí

Obec: Hejnice

Katastrální území: Hejnice u Žamberka [638 200]

Adresa: Hejnice, 564 01 Hejnice

Pozemky: p. č. 3280/1, orná půda, 3885 m²

Stavby: Rozestavěná budova

Ostatní stavby: nejsou



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

14 000 000 Kč
(slovy: čtrnáct milionů)

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzliková

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

tel: +420 732 123 891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

Počet stran: 22 stran, z toho 6 příloh

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 25.11.2025

Vyhotoveno: V Třebíči 25.11.2025

Ampele



Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Miloš Reichl, Horní Libchavy 249, 561 16 Libchavy, LV: 171, podíl: 1 / 2
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 171, podíl: 1 / 2

Místopis

Obec Hejnice se nachází v okrese Ústí nad Orlicí v Pardubickém kraji, asi 6 km jihozápadně od Žamberka při silnici II/312 spojující Choceň a Žamberk. Leží v Žamberské pahorkatině v nadmořské výšce přibližně 445 m n. m. Obec leží přímo u silnice II/312, která spojuje Choceň – Žamberk – Rokytnice v Orlických horách. Do Žamberka je to cca 6 km, do Ústí nad Orlicí asi 11 km. Obcí prochází regionální autobusové linky směřující do Žamberka, Chocně a Ústí nad Orlicí. Spojení je vhodné pro dojíždění do škol, práce i služeb v okolních městech. Nejbližší železniční stanice je Žamberk (trať 021 Týniště nad Orlicí – Letohrad), vzdálená cca 7 km. Další možnost je stanice Ústí nad Orlicí na hlavní trati Praha – Brno, asi 11 km. Části obce jsou Hejnice a Křížánky. Krajina kolem obce je malebná, převládají louky a lesy. Obcí protéká Hejnický potok, který má dvě ramena a napájí i malý rybníček. V okolí se nachází kopce Kozinec (538 m) a Pilátka (520 m), které chrání obec ze strany východní a jižní. Občanská vybavenost je obchod, restaurace, knihovna, kulturní sál, dětské a sportovní hřiště, hasičská zbrojnice. Je zde veřejný vodovod, ale není plynofikace ani kanalizace.

Objekt rodinného domu je novostavba nezkolaudovaná, nacházející se na pozemku p.č. 3280/1, katastrální území Hejnice u Žamberka. Nemovitost je situovaná v jihozápadní části zastavěného území obce, po severní straně komunikace II/312. Pozemek je svažité směrem od komunikace. Rodinný dům má delší příjezdovou cestu vybudovanou na vlastním pozemku, dům je od silnice odsazen cca 45 m, což zajišťuje klid a soukromí. Dům je situován mezi novostavbami v okrajové části obce, nedaleko výjezdu ve směru na České Libchavy. Dům je samostatně stojící na vlastním pozemku, obklopený zahradou. Příjezdová cesta je sjezdem z komunikace II/312, lze tedy konstatovat, že přístup k nemovitosti je právně zajištěn.

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.	

Přístup přes pozemky:

3372 Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002
Pardubice

Celkový popis

Pozemek p.č. 3280/1 – orná půda o výměře 3885 m², jehož součástí je nezkolaudovaná novostavba rodinného domu, katastrální území 638200 Hejnice u Žamberka, obec 580228 Hejnice, okres CZ0534 Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, zapsáno na LV 171

Rodinný dům je postaven jako samostatně stojící na vlastním pozemku, obklopený zahradou. V domě je bytová jednotka 6+kk, parkování na venkovním parkovacím stání z betonové dlažby. Rodinný dům se půdorysně skládá ze dvou základních obdélníků, které jsou spojeny menším navazujícím obdélníkem. Zastřešení dvou základních obdélníkových částí je sedlovou střechou, střední část je zastřešená plochou střechou se zatravněním. Vnější vzhled objektu je utvářen kombinací tradičních

materiálů - omítka, prosklení. Rodinný dům je zděný s jedním obytným nadzemním podlažím, nepodsklepený bez obytného podkroví. V obývacím pokoji je průhled do střešní roviny, je zde velký otevřený prostor. Vzhledem k umístění domu ve svažitém terénu je dům řešen v různých výškách podlaží, propojeno vnitřními vyrovnávacími schody.

Konstrukční řešení: Dům založen plošně na základových pasech. Zdivo cihelné, tepelně izolační standard. Zastřešení objektu sedlovou střechou s nosnou krokrovou konstrukcí, trámy v interiéru příznány. Odvod vody ze střechy pomocí podokapního žlabu. Výplně otvorů plastové s izolačním trojsklem.

Technické řešení - napojeno na el. energii, voda z vlastní studny, kanalizace co vlastní ČOV, plyn není, není rozvod v obci. Pozemek je napojen sjezdem z komunikace II/312.

Současný stav rozestavěnosti:

Stavba je dokončena, je trvale užívaná, avšak bez kolaudace. Chybí venkovní fasáda a venkovní bazén, dokončení terénních úprav kolem objektu. Předpoklad kolaudace 2025 - 2026 (nemovitost nemá č.p.)

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti. Stavba není zkolaudovaná, vyžaduje vyhotovení GP a vložení do Katastru nemovitostí.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Stavebně technický popis

Konstrukce: zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)

Rok výstavby: 2025

Vytápění: ústřední / etážové - elektřina

Opotřebení: 0,00 %

Počet garáží: 0

Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 1

Technický stav stavby: novostavba (do 5 let stáří)

Rekonstrukce stavby:

celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží		Konstr. výška	Zastavěná plocha	
1.NP		$9,0 \cdot 16,5 = 148,50 \text{ m}^2$	2,80 m	105,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
byť 6+kk s příslušenstvím	105,00 m ²	1,00	105,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			105,00 m²	
		$9,0 \cdot 16,5 = 148,50 \text{ m}^2$	2,80 m	105,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
byť 6+kk s příslušenstvím	105,00 m ²	1,00	105,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			105,00 m²	
		$6,0 \cdot 6,0 = 36,00 \text{ m}^2$	2,80 m	70,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
byť 6+kk s příslušenstvím	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			70,00 m²	

Obestavěný prostor

1.NP	$(9,0 \cdot 16,5) \cdot (2,80) =$	415,80 m ³
	$(9,0 \cdot 16,5) \cdot (2,80) =$	415,80 m ³
	$(6,0 \cdot 6,0) \cdot (2,80) =$	100,80 m ³
zastřešení	$(9,0 \cdot 16,5) \cdot (2,3/2) =$	170,78 m ³
	$(9,0 \cdot 16,5) \cdot (2,3/2) =$	170,78 m ³
	$(6,0 \cdot 6,0) \cdot (0,50) =$	18,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 291,95 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Hejnice, novostavba na pozemku p.č. 3280/1, pozemek p.č.3280/1, k.ú. Hejnice u Žamberka

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známa. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	280,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 291,95 m ³
Zastavěná plocha:	333,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	360,00 m ²
Výměra pozemku:	3 885,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost)vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Koukolova 958, 51754 Vamberk
Lokalita: Koukolova 958, 51754 Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou, Královeshradecký kraj
Popis: Rodinný dům na adrese: Koukolova 958, Vamberk, okr. Rychnov nad Kněžnou je nadstandardní rodinný dům pro moderní bydlení s dostatkem prostoru. Novostavba rodinného domu s pozemkem o celkové výměře 727 m², nacházejícím se v nové rezidenční části města Vamberk. Dvoupodlažní dům s podlahovou plochou 198 m² má velkorysý prostor. Současná dispozice 6+kk nabízí moderně řešený obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, 2 koupelny, 2 ložnice, 2 pokoje, pracovnu, šatnu, spíž, technickou místnost, sklad a 2 samostatné toalety. Z ložnice v druhém podlaží je poté přístup na 27,5 m² velkou terasu. Dům ve tvaru L je stavěn dle nejnovějších trendů s důrazem na kvalitní architektonické zpracování a provedení - podlahové vytápění, klimatizace, velkoformátová okna s izolačními rošky, ... Energetická náročnost budovy „B“ - velmi úsporná. Dům je stavebně dokončen a dochází k jeho kolaudaci. Město Vamberk představuje ideální volbu v podobě dobře dostupného, ale zároveň klidného místa pro život - mateřská škola je umístěna v těsné blízkosti nemovitosti (do 150 m).

Dispozice: 6+kk

Typ stavby: zděná

Pozemek: 727,00 m²

Obestavěný prostor: 711,00 m³

Užitná plocha: 198,00 m²

Zastavěná plocha: 144,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-5945/2024-607 z 29.11.2024

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha

0,92

K3 Poloha - město, lepší dostupnost

0,97

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 2.NP, IS připojeny

0,97

K5 Celkový stav - novostavba

1,00

Zdroj: V-5945/2024-607 z

K6 Pozemek - menší pozemek, zahrada

1,10

29.11.2024

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 29.11.2024

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

9 250 000

198,00

46 717

0,95

44 381



Název: Helvíkovice 184

Lokalita: Helvíkovice 184, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj

Popis: Rodinný dům na adrese: Helvíkovice 184, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj, Rodinný dům je prostorný a velmi dobře řešený, nachází se na udržované zahradě o velikosti 919 m². V domě je předsíň s vestavnou skříní a další šatnou. Dále se dostaneme do chodby, ze které vedou dveře do kuchyně propojené s obývacím pokojem (zde je komín pro možné připojení krbu), další dveře z chodby vedou do obývacího pokoje z druhé strany, do ložnice, prostorné koupelny s WC a bidetem, do technických místností - prádelna s centrálním svodem prádla z patra, další místnosti, kde je centrální vysavač a východ z domu, kotelna - napojená na podlahové vytápění v celém domě, úpravna vody - změkčovač, bojler na ohřev vody. Po schodech se pak

dostaneme do patra, kde je opět chodba, ze které se dostaneme do všech místností, i do koupelny a na WC. Na střeše fotovoltaika. Vlastní vrтанá studna, která je napojena na užitkové části domu. Vedle domu je pak kryté parkovací stání, prostorná garáž, která je celo podsklepená. Celý pozemek je oplocen a hranice je osázena habrem a dalšími dřevinami, jež se starají o soukromí na pozemku. Vjezd na pozemek zabezpečuje elektrická brána na dálkové ovládání.

Dispozice: 6+kk
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1 010,00 m²
Obestavěný prostor: 910,00 m³
Užitná plocha: 230,00 m²
Zastavěná plocha: 143,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka 1625708 z 09/2025 0,95
 K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha 0,95
 K3 Poloha - obec sousedící s Žamberkem 0,98
 K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 2.NP, IS připojeny 0,97
 K5 Celkový stav - novostavba 1,00
 K6 Pozemek - menší pozemek, zahrada 1,07



Zdroj: Valuo nabídka 1625708

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 09/2025	230,00	55 000	0,92	50 600
12 650 000				

Název: Sadová 1459, Žamberk

Lokalita: Sadová 1459, Žamberk, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj

Popis: Rodinný dům na adrese: Sadová 1459, Žamberk, je novostavba z roku 2008 o dispozici 4+kk. Dům leží v klidné části města, navazující na přírodu. Dům je postaven z porothermu tl. 44 cm, se zateplením 8 cm grafitovým fasádním polystyrénem a je velmi energeticky úsporný. Topí se elektrokotlem, alternativou topení je instalace plynového kondenzačního kotle, kde je připraven pilíř HUP přímo na pozemku. Další možnost přitápění křbovými kamny umístěnými v jídelně a s připravenými rozvody pro výměník. Ohřev TUV je řešen el.boilerem. Jedná se o zděný, jednopodlažní dům s obytným podkrovím. Kuchyň a praktický ostrůvek odděluje kuchyň od jídelny a obývacího pokoje. K domu náleží u vstupu do domu zastřešené stání pro 1 osobní automobil, zastřešená terasa přístupná z obývacího pokoje. Za domem se otevírá otevřený a prosluněný prostor zahrady.

Dispozice: 4+kk
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1 000,00 m²
Obestavěný prostor: 414,00 m³
Užitná plocha: 121,00 m²
Zastavěná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-376/2025-611 z 16.1.2025

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha

0,84

K3 Poloha - město, lepší dostupnost

0,95

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 1.NP, podkroví, IS

připojeny

0,97

K5 Celkový stav - novostavba 2008

1,05

K6 Pozemek - menší pozemek, zahrada

1,07

Zdroj: Kupní
sml.:V-376/2025-611 z
16.1.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.1.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
7 790 000	121,00	64 380	0,87	56 011

Název: U Obory 961, Letohrad**Lokalita:** LU Obory 961, Letohrad, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj

Popis: Rodinný dům na adrese: U Obory 961, Letohrad. Samostatný rodinný dům s dispozicí 5+kk s užitnou plochou 260 m², který má promyšlenou dispozici, moderní interiér a napojením na přírodu, která začíná hned za plotem. V přízemí rodinného domu jsou dva samostatné pokoje, velký obývací pokoj propojený s kuchyní, která je plně vybavená vestavěnými spotřebiči. Dále koupelna se saunou, přípravou na vířivku a technická místnost. Z obývacího pokoje vedou dveře na zahradu. Zahradní domek je celý podsklepený. V patře rodinného domu tři pokoje a koupelna s toaletou. Kolaudace rodinného domu proběhla v roce 2021. Dům je postavený jako zděná stavba s velmi dobrou tepelnou i zvukovou izolací. Vytápění domu a ohřev vody zajišťuje tepelné čerpadlo. V celém domě je rozvedeno podlahové teplovodní topení. Na všech oknech jsou předokenní žaluzie na elektřinu, výplň oken je s trojskly. Parkovací místo přímo před domem. Průkaz energetické náročnosti je ve třídě B - tedy velmi úsporná nemovitost. Letohrad (česky do roku 1950 Kyšperk) je město v okrese Ústí nad Orlicí v Pardubickém kraji.

Dispozice: 5+kk**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 1 104,00 m²**Obestavěný prostor:** 600,00 m³**Užitná plocha:** 200,00 m²**Zastavěná plocha:** 166,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-5654/2025-611 z

16.7.2025

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha

0,92

K3 Poloha - menší obec u Žamberka

0,97

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 2.NP, IS připojeny

0,97

K5 Celkový stav - novostavba 2021

1,02

K6 Pozemek - menší pozemek, zahrada

1,06

Zdroj: Kupní
sml.:V-5654/2025-611 z
16.7.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.7.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
11 990 000	200,00	59 950	0,94	56 353

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užité plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	44 381 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	51 836 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56 353 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	51 836 Kč/m²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	280,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	14 514 080 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena/ tržní hodnota nemovitosti: rodinného domu Rodinný dům, Hejnice, novostavba na pozemku p.č. 3280/1, pozemek p.č.3280/1, katastrální území Hejnice u Žamberka, obec Hejnice, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, 14 000 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 171, katastrální území Hejnice u Žamberka, obec Hejnice, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 - 15%, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- obec s dobrou dostupností Žamberka, ležící na silnici II/312
- dům odsazen od komunikace
- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- velký pozemek zahrady
- parkování na vlastním pozemku

Slabé stránky

- velký dům s vysokými náklady na údržbu
- IS - připojeno jen na el. energii, studna vlastní, kanalizace DČOV
- předpoklad dojíždění za prací a občanskou vybaveností
- podílové vlastnictví
- není kolaudace, není dokončena fasáda a okolí domu

Obvyklá cena

14 000 000 Kč

slovy: Čtrnáct milionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6

V Třebíči 25.11.2025

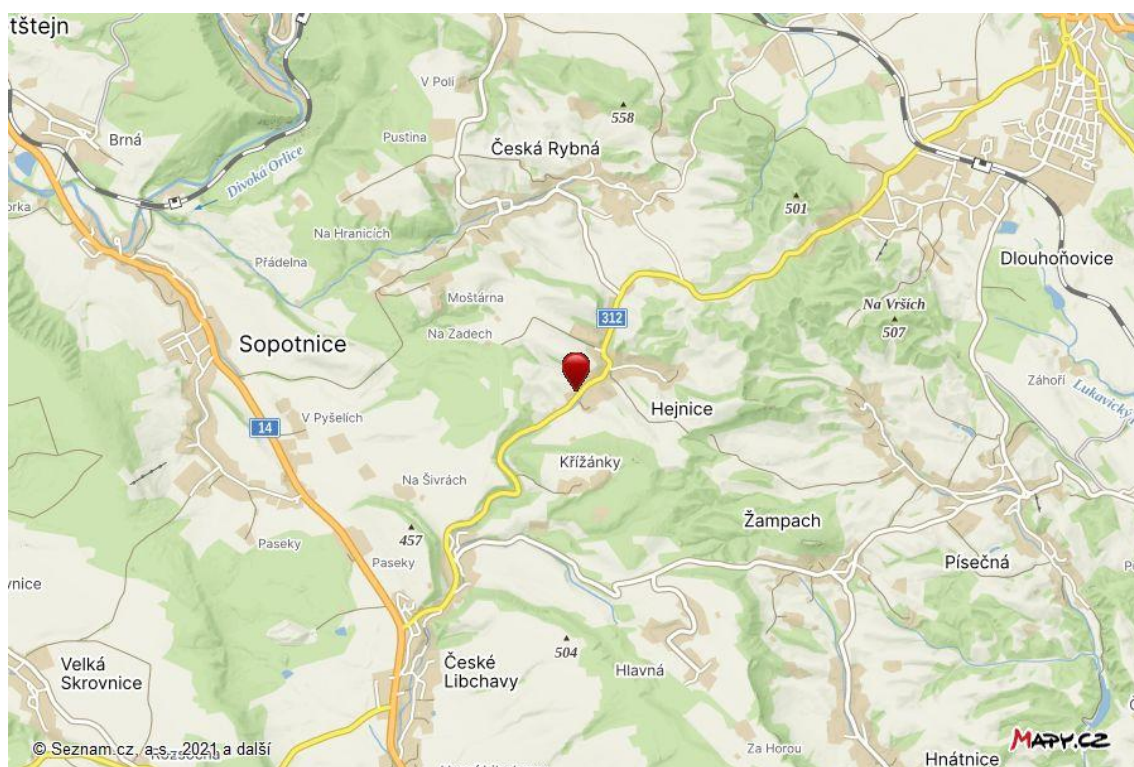
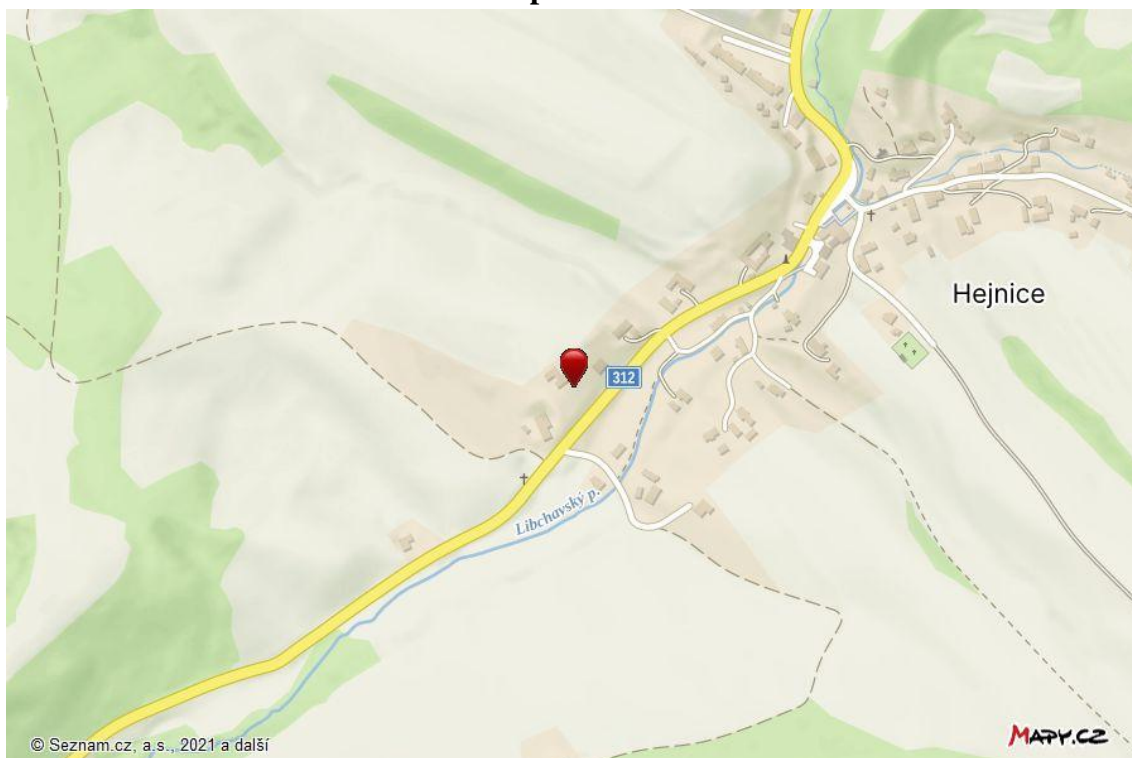
Ing. Iva Mejlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420 732 123 891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

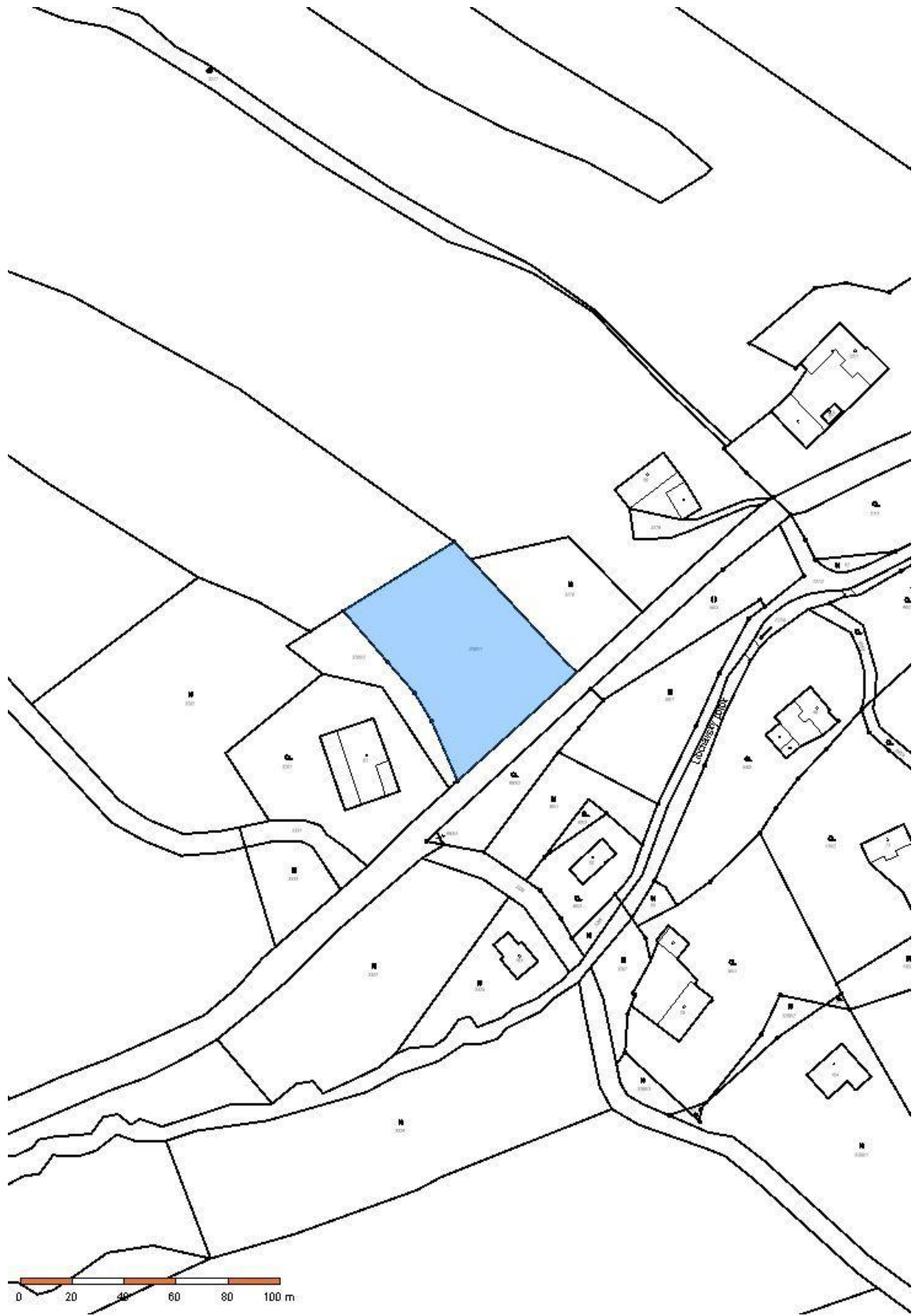


SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Situace umístění nemovitosti pozemku p.č.3280/1, k.ú. Hejnice u Žamberka, katastrální území Hejnice u Žamberka, obec Hejnice, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č.3280/1, katastrální území Hejnice u Žamberka, obec Hejnice	1
Výpis z LV 171, p.č.3280/1, katastrální území Hejnice u Žamberka	2
Fotodokumentace nemovitosti novostavby na pozemku p.č.3280/1, katastrální území Hejnice u Žamberka, obec Hejnice	2
Porovnávací nemovitosti	4
Cerifikát odhadce	1

Mapa oblasti





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2025 12:35:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580228 Hejnice

Kat.území: 638200 Hejnice u Žamberka

List vlastnictví: 171

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Reichl Miloš Ing., Horní Libchavy 249, 56116 Libchavy	██████████	1/2
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	1/2

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
3280/1	3885	orná půda		zemědělský půdní fond	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2019 07:30:00. Zápis proveden dne 21.01.2020.

Pro: Reichl Miloš Ing., Horní Libchavy 249, 56116 Libchavy

V-12112/2019-611

RČ/IČO: ██████████

- o Smlouva kupní ze dne 02.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2025 10:38:24. Zápis proveden dne 03.06.2025.

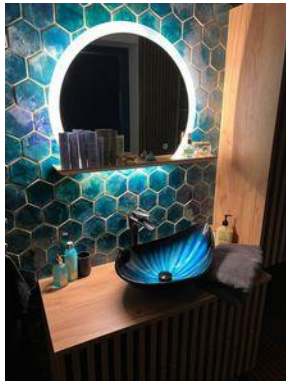
Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2

V-3547/2025-611

RČ/IČO: 17962838

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
3280/1	73141	3878
	74067	7





podání: 29.11.2024
cena: 9 250 000 Kč

Kupní sml.: V-5945/2024-607 (LISTINY)
Listina ID: 88015580010
LV: 2825 k.ú.: 776785

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Koukolova 958, Vamberk, okr. Rychnov nad Kněžnou (rodinný dům)	198 m ²	38 928	9 217 702
PARCELA: st.1831 (zast. plocha a nádva.), kú: Vamberk	144 m ²	10 486	
PARCELA: 5850 (orná půda), kú: Vamberk	583 m ²	55	32 297



Rodinný dům na adrese: Koukolova 958, Vamberk, okr. Rychnov nad Kněžnou je nadstandardní rodinný dům pro moderní bydlení s dostatkem prostoru. Novostavba rodinného domu s pozemkem o celkové výměře 727 m², nacházejícím se v nové rezidenční části města Vamberk. Dvoupodlažní dům s podlahovou plochou 198 m² má velkorysý prostor. Současná dispozice 6+kk nabízí moderně řešený obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, 2 koupelny, 2 ložnice, 2 pokoje, pracovnu, šatnu, spíž, technickou místnost, sklad a 2 samostatné toalety. Z ložnice v druhém podlaží je poté přístup na 27,5 m² velkou terasu. Dům ve tvaru L je stavěn dle nejnovějších trendů s důrazem na kvalitní architektonické zpracování a provedení - podlahové vytápění, klimatizace, velkoformátová okna s izolačními trojskly, ... Energetická náročnost budovy „B“ - velmi úsporná. Dům je stavebně dokončen a dochází k jeho kolaudaci. Město Vamberk představuje ideální volbu v podobě dobře dostupného, ale zároveň klidného místa pro život - mateřská škola je umístěna v těsné blízkosti nemovitosti (do 150 m).



Prodej domu

300 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Helvíkovice 184, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj, Severovýchod, 56401, Česká republika



Detail nabídky

#1625708



Cenová historie 09.10.2024 - 12.09.2025 (338 d.)

	Zaznamenáno	Cena
+ Stažení inzerátu	12.09.2025 (po 273 d.)	12 650 000 Kč

Rodinný dům na adrese: Helvíkovice 184, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj. Rodinný dům je prostorný a velmi dobře řešený, nachází se na udržované zahradě o velikosti 919 m². V domě je předsíň s vestavnou skříní a další šatnou. Dále se dostaneme do chodby, ze které vedou dveře do kuchyně propojené s obývacím pokojem (zde je komín pro možné připojení krbu), další dveře z chodby vedou do obývacího pokoje z druhé strany, do ložnice, prostorné koupelny s WC a bidetem, do technických místností - prádelna s centrálním svodem prádla z patra, další místnosti, kde je centrální vysavač a východ z domu, kotelna - napojená na podlahové vytápění v celém domě, úpravna vody - změkčovač, bojler na ohřev vody. Po schodech se pak dostaneme do patra, kde je opět chodba, ze které se dostaneme do všech místností, i do koupelny a na WC. Na střeše fotovoltaika. Vlastní vrtaná studna, která je napojena na užitkové části domu. Vedle domu je pak kryté parkovací stání, prostorná garáž, která je celo podsklepená. Celý pozemek je oplocen a hranice je osázena habrem a dalšími dřevinami, jež se starají o soukromí na pozemku. Vjezd na pozemek zabezpečuje elektrická brána na dálkové ovládání.

podání: 16.1.2025
cena: 7 790 000 Kč

Kupní sml.: V-376/2025-611 (LISTINY)
Listina ID: 88661077010
LV: 3335 k.ú.: 794368

		Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA:	Sadová 1459, Žamberk (rodinný dům)	121 m ²	57 820	7 689 982
PARCELA:	3160/122 (zast. plocha a nádva), kú: Žamberk	64 m ²	10 840	
PARCELA:	3160/50 (orná půda), kú: Žamberk	936 m ²	107	100 018



Rodinný dům na adrese: Sadová 1459, Žamberk, je novostavba z roku 2008 o dispozici 4+kk. Dům leží v klidné části města, navazující na přírodu. Dům je postaven z porothermu tl. 44 cm, se zateplením 8 cm grafitovým fasádním polystyrénem a je velmi energeticky úsporný. Topí se elektrokotlem, alternativou topení je instalace plynového kondenzačního kotle, kde je připraven pilíř HUP přímo na pozemku. Další možnost pítápění krbovými kamny umístěnými v jídelně a s připravenými rozvody pro výměník. Ohřev TUV je řešen el.boilerem. Jedná se zděný, jednopodlažní dům s obytným podkrovím. Kuchyň a praktický ostrůvek odděluje kuchyň od jídelny a obývacího pokoje. K domu náleží u vstupu do domu zastřešené stání pro 1 osobní automobil, zastřešená terasa přístupná z obývacího pokoje. Za domem se otevírá otevřený a prosluněný prostor zahrady.

podání: 16.7.2025
cena: 11 999 000 Kč

Kupní sml.: V-5654/2025-611 (LISTINY)
Listina ID: 91978336010
LV: 3053 k.ú.: 680664

		Plocha
STAVBA:	budova bez č.p., Letohrad, okr. Ústí nad Orlicí	38 m ²
PARCELA:	st.1788 (zast. plocha a nád.v.), kú: Letohrad	43 m ²
STAVBA:	U Obory 961, Letohrad (rodinný dům)	148 m ²
PARCELA:	st.1787 (zast. plocha a nád.v.), kú: Letohrad	166 m ²
PARCELA:	413/49 (zahrada), kú: Letohrad	895 m ²



Rodinný dům na adrese: U Obory 961, Letohrad. Samostatný rodinný dům s dispozicí 5+kk s užžitnou plochou 148 m², který má promyšlenou dispozici, moderní interiér a napojením na přírodu, která začíná hned za plotem. V přízemí rodinného domu jsou dva samostatné pokoje, velký obývací pokoj propojený s kuchyní, která je plně vybavená vestavěnými spotřebiči. Dále koupelna se saunou, přípravou na vířivku a technická místnost. Z obývacího pokoje vedou dveře na zahradu. Zahradní domek je celý podsklepený. V patře rodinného domu tři pokoje a koupelna s toaletou. Kolaudace rodinného domu proběhla v roce 2021. Dům je postavený jako zděná stavba s velmi dobrou tepelnou i zvukovou izolací. Vytápění domu a ohřev vody zajišťuje tepelné čerpadlo. V celém domě je rozvedeno podlahové topení. Na všech oknech jsou předokenní žaluzie na elektřinu, výplň oken je s trojskly. Parkovací místo přímo před domem. Průkaz energetické náročnosti je ve třídě B - tedy velmi úsporná nemovitost. Letohrad (česky do roku 1950 Kyšperk) je město v okrese Ústí nad Orlicí v Pardubickém kraji.



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

