

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 073120/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 2468/23
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Semanín č.p. 32, okres Ústí nad Orlicí
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	07.10.2025
Zpracováno ke dni:	07.10.2025
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 17 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 32 a pozemků parc. č. st. 37/1, 87/1, 1443/5, 1450/5 a 1450/6 v obci Semanín, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Semanín na listu vlastnictví č. 97.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního 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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při místním šetření, 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, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 32
Adresa předmětu ocenění:	Semanín č.p. 32, okres Ústí nad Orlicí
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Semanín
Ulice:	
Katastrální území:	Semanín

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 07.10.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Stráník Stanislav, č. p. 32, 56002 Semanín

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 32 a pozemky parc. č. st. 37/1, 87/1, 1443/5, 1450/5 a 1450/6 v obci Semanín, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Semanín na listu vlastnictví č. 97.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. V objektu se pravděpodobně v části nachází půda a v části má vybudované podkroví.

Objekt má smíšené základy a je cihlové konstrukce. Střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno. Okna jsou plastová, příslušenství oken tvoří žaluzie. Vchodové dveře jsou dřevěné.

Dle údajů v katastru nemovitostí byl objekt postaven v roce 1945. Pravděpodobně v roce 2010 proběhla rekonstrukce oken a v roce 2015 rekonstrukce střechy. Stav objektu se předpokládá jako dobrý.

Podlahová plocha je odhadnuta na 170 m².

Dům je napojen na elektřinu, která je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je dle údajů v katastru nemovitostí řešen do jímky. Zemní plyn není v místě k dispozici.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 981 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je oplocený živým plotem a pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - kryté parkovací stání, vedlejší budova navazující na rodinný dům, přístřešek.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1450/2	ostatní plocha	Obec Semanín, č. p. 151, 56002 Semanín

Rodinný dům je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou.

V obci je dostupný pouze menší obchod s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola (1. st.), pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	1945	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		střecha	celková
		okna	celková
	Základy	smíšené	
	Konstrukce	cihlová	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	plechová s nátěrem	
	Klempířské prvky	plechové	
	Vnější omítky	břízolitové	

	Typ oken	plastová s dvojsklem
	Příslušenství oken	žaluzie
	Vstupní dveře	dřevěné
	Podlahová plocha	170 m ²
	Elektřina	ano
	Vodovod	ano
	Svod splašků	jímka
	Plynovod	ne
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	981 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	kryté parkovací stání, vedlejší budova navazující na rodinný dům, přístřešek
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	živý plot, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou
---------------------	-------------	---

	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menšího obchodu s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.10.2025 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).

Cena zjištěná nemohla být vypočítaná, protože zpracovatel znaleckého posudku neměl možnost prohlídky a zaměření nemovitosti.

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 Semanín č.p. 32, okres Ústí nad Orlicí

Semanín č.p. 32, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Semanín č.p. 32, okres Ústí nad Orlicí	170 m ²	dobrý	981 m ²	hospodářský přístavek, kryté parkovací stání pro dvě auta, přístřešek	
1	Semanín č.p. 43, okres Ústí nad Orlicí	85 m ²	dobrý	577 m ²		
2	Třebovice č.p. 201, okres Ústí nad Orlicí	162 m ²	velmi dobrý	842 m ²	zahradní domek	
3	Dr. E. Beneše č.p. 777, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	241 m ²	velmi dobrý	1369 m ²	kůlna, sklad, dílna, dřevník, přístřešek, venkovní posezení	
4	Moravská č.p. 223, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	152 m ²	před rekonstrukcí	656 m ²	hospodářská budova, přístřešek	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	2 500 000 Kč	1	2 500 000 Kč	1	0.88	0.9	0.94	0.94	1	0.69981	3 572 392,10 Kč
2	5 585 000 Kč	1	5 585 000 Kč	1	0.99	1	0.98	0.97	1	0.94109	5 934 582,52 Kč
3	4 400 000 Kč	1	4 400 000 Kč	1.15	1.1	1	1.06	1.03	1	1.38113	3 185 804,06 Kč
4	2 500 000 Kč	1	2 500 000 Kč	1.15	0.97	0.9	0.95	1	1	0.95375	2 621 225,11 Kč
Celkem průměr											3 828 501,00 Kč
Minimum											2 621 225,11 Kč
Maximum											5 934 582,52 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 457 365,83 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2 371 135,17 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											5 285 866,83 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je menší, jeví se v horším stavu, má menší pozemek a je bez příslušenství. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je menší a má menší pozemek a příslušenství. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost se nachází v obci s větší občanskou vybaveností, je větší a má větší pozemek a příslušenství. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost se nachází v obci s větší občanskou vybaveností, ale je menší, jeví se v horším stavu a má menší pozemek. 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 následovně

$$22\,520,59 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 170 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 3\,828\,501 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 829 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Semanín č.p. 32, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Semanín č.p. 32, okres Ústí nad Orlicí	170 m ²	dobrý	981 m ²	hospodářský přístavek, kryté parkovací stání pro dvě auta, přístřešek	
1	Semanín č.p. 43, okres Ústí nad Orlicí	85 m ²	dobrý	577 m ²		
2	Třebovice č.p. 201, okres Ústí nad Orlicí	162 m ²	velmi dobrý	842 m ²	zahradní domek	
3	Dr. E. Beneše č.p. 777, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	241 m ²	velmi dobrý	1369 m ²	kůlna, sklad, dílna, dřevník, přístřešek, venkovní posezení	
4	Moravská č.p. 223, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	152 m ²	před rekonstrukcí	656 m ²	hospodářská budova, přístřešek	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	29 411,76 Kč	1	29 411,76 Kč
2	34 475,31 Kč	1	34 475,31 Kč
3	18 257,26 Kč	1	18 257,26 Kč
4	16 447,37 Kč	1	16 447,37 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	16 447,37 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	34 475,31 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.1
Střední hodnota			24 647,93 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			9 827,38 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			8 200,56 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	29 411,76 Kč	1	29 411,76 Kč
3	18 257,26 Kč	1	18 257,26 Kč
4	16 447,37 Kč	1	16 447,37 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	16 447,37 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	29 411,76 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.79
Střední hodnota			21 372,13 Kč
Medián			29 411,76 Kč
Rozdíl max-min			12 964,39 Kč

Základní cena: 21 372,13 Kč/m²

Úprava ceny: 21 372,13 Kč * 1,1000 = 23 509,34 Kč/m²

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

23 509,34 Kč/m²

* 170 m²

= 3 996 588 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 997 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Semanín č.p. 32, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Semanín č.p. 32, okres Ústí nad Orlicí	170 m ²	dobrý	981 m ²	hospodářský přístavek, kryté parkovací stání pro dvě auta, přístřešek	
1	Semanín č.p. 43, okres Ústí nad Orlicí	85 m ²	dobrý	577 m ²		
2	Třebovice č.p. 201, okres Ústí nad Orlicí	162 m ²	velmi dobrý	842 m ²	zahradní domek	
3	Dr. E. Beneše č.p. 777, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	241 m ²	velmi dobrý	1369 m ²	kůlna, sklad, dílna, dřevník, přístřešek, venkovní posezení	
4	Moravská č.p. 223, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	152 m ²	před rekonstrukcí	656 m ²	hospodářská budova, přístřešek	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	29 411,76 Kč	1	29 411,76 Kč
2	34 475,31 Kč	1	34 475,31 Kč
3	18 257,26 Kč	1	18 257,26 Kč
4	16 447,37 Kč	1	16 447,37 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	16 447,37 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	34 475,31 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.1
Aritmetický průměr			24 647,93 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			9 827,38 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			8 200,56 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.2)			

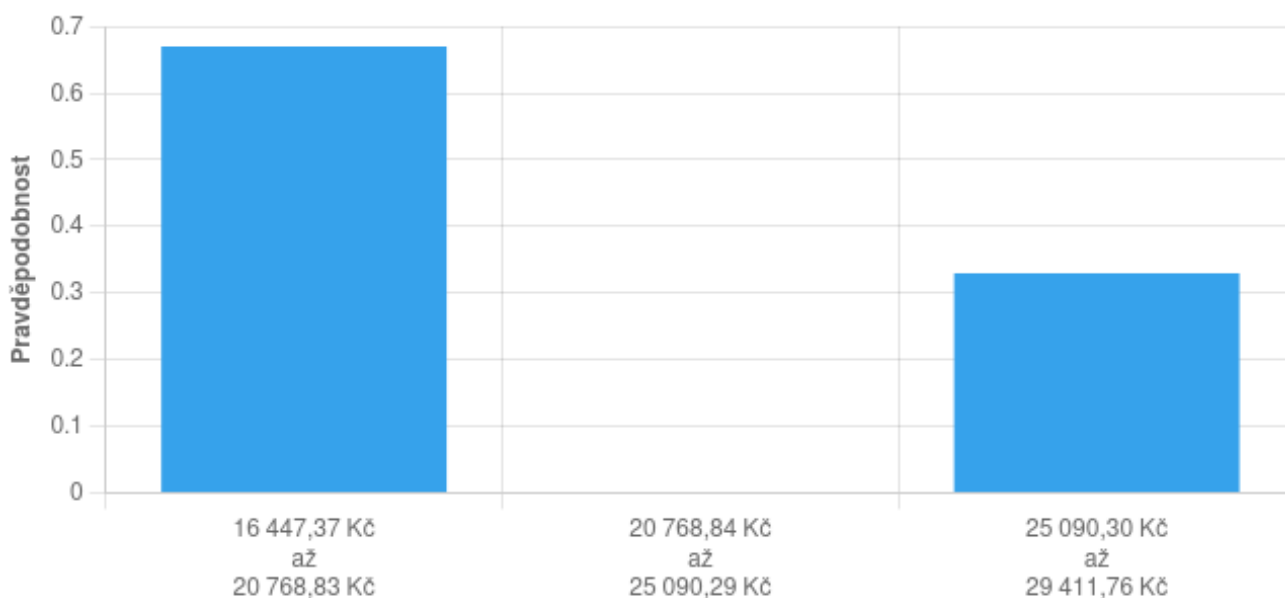
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	29 411,76 Kč	1	29 411,76 Kč
3	18 257,26 Kč	1	18 257,26 Kč
4	16 447,37 Kč	1	16 447,37 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	16 447,37 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	29 411,76 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.79
Aritmetický průměr			21 372,13 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
16 447,37 Kč	až	20 768,83 Kč	2	0.67
20 768,84 Kč	až	25 090,29 Kč	0	0
25 090,30 Kč	až	29 411,76 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 16 447,37 Kč/m² do 20 768,83 Kč/m²
* 170 m²
 od 2 796 053,00 Kč do 3 530 701,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2 796 000 Kč do 3 531 000 Kč

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

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 829 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 997 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 796 000 Kč do 3 531 000 Kč

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 rodinného domu č.p. 32 a pozemků parc. č. st. 37/1, 87/1, 1443/5, 1450/5 a 1450/6 v obci Semanín, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Semanín na listu vlastnictví č. 97.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 830 000,- Kč

Slovy: třimilionyosmsetřicettisíc korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.10.2025

.....
Ing. Jana Fichnová

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 073120/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Výřez z územního plánu,
Dokumentace k věcnému břemenu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	97
Katastrální území:	Semanín (747157)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stránek Stanislav, č. p. 32, 56002 Semanín	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 37/1: součástí pozemku je stavba
87/1
1443/5
1450/5
1450/6

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 37/1
Obec:	Semanín (555240)
Katastrální území:	Semanín (747157)
Číslo LV:	97
Výměra [m ²]:	294
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Semanín (147150) ; č. p. 32; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 37/1
Stavební objekt:	č. p. 32
Adresní místa:	č. p. 32

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stránek Stanislav, č. p. 32, 56002 Semanín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Stránek Stanislav
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	87/1 ^o
Obec:	Semanín (555240) ^o
Katastrální území:	Semanín (747157)
Číslo LV:	97
Výměra [m ²]:	570
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stránek Stanislav, č. p. 32, 56002 Semanín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75011 ^o	570

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Stránek Stanislav
Změna výměr obnovou operátu

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#) ^o

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1443/5 ^{af}
Obec:	Semanín [555240] ^{af}
Katastrální území:	Semanín [747157]
Číslo LV:	97
Výměra [m ²]:	76
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stránek Stanislav, č. p. 32, 56002 Semanín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Stránek Stanislav
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj](#), Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí^{af}

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1450/5
Obec:	Semanín (555240)
Katastrální území:	Semanín (747157)
Číslo LV:	97
Výměra [m²]:	20
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stránek Stanislav, č. p. 32, 56002 Semanín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Stránek Stanislav
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1450/6
Obec:	Semanín [555240]
Katastrální území:	Semanín [747157]
Číslo LV:	97
Výměra [m ²]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stránek Stanislav, č. p. 32, 56002 Semanín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Stránek Stanislav
Změna číslování parcel

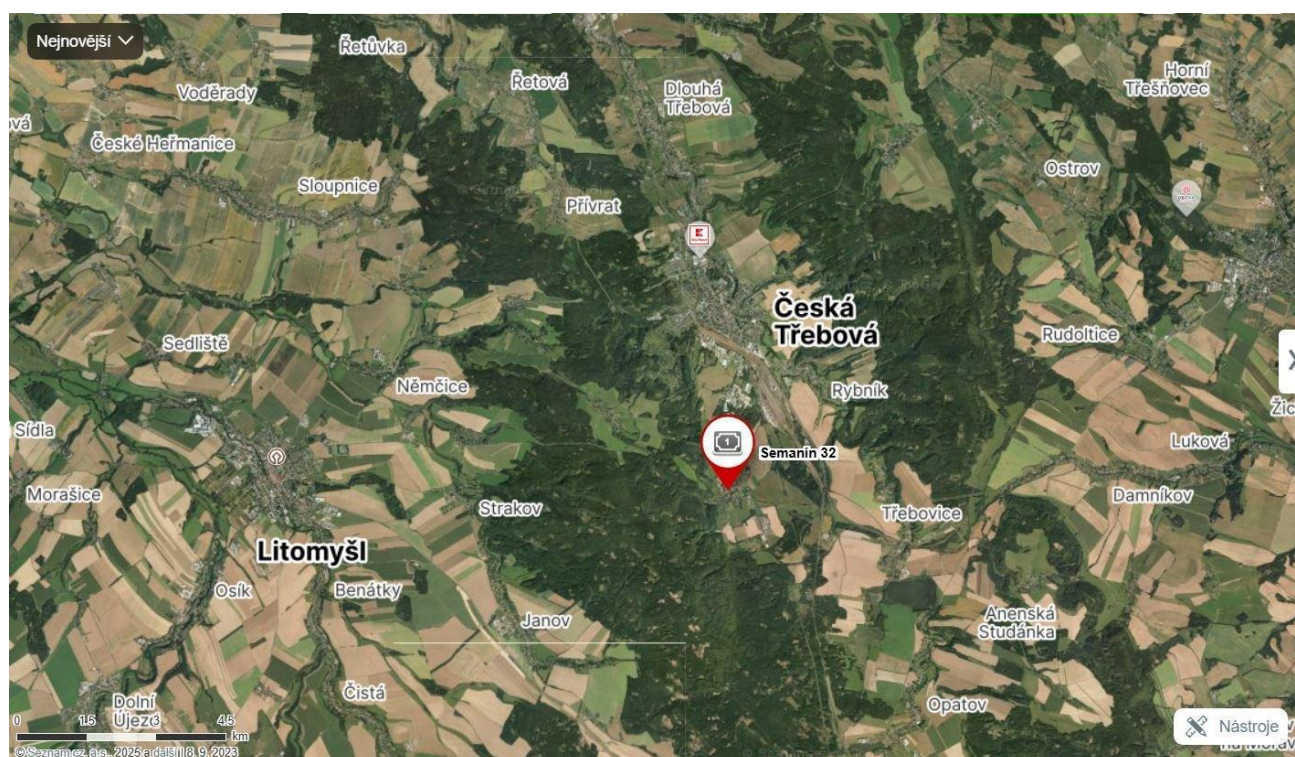
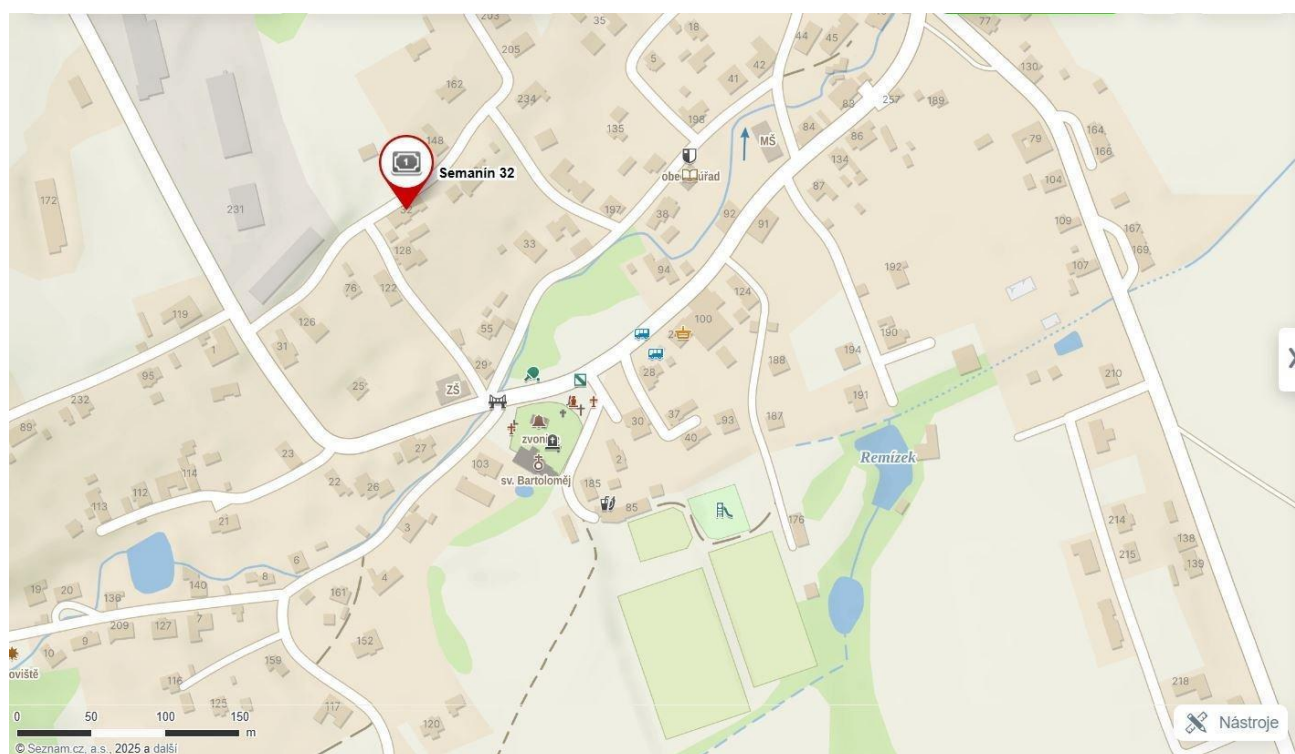
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

Katastrální mapa



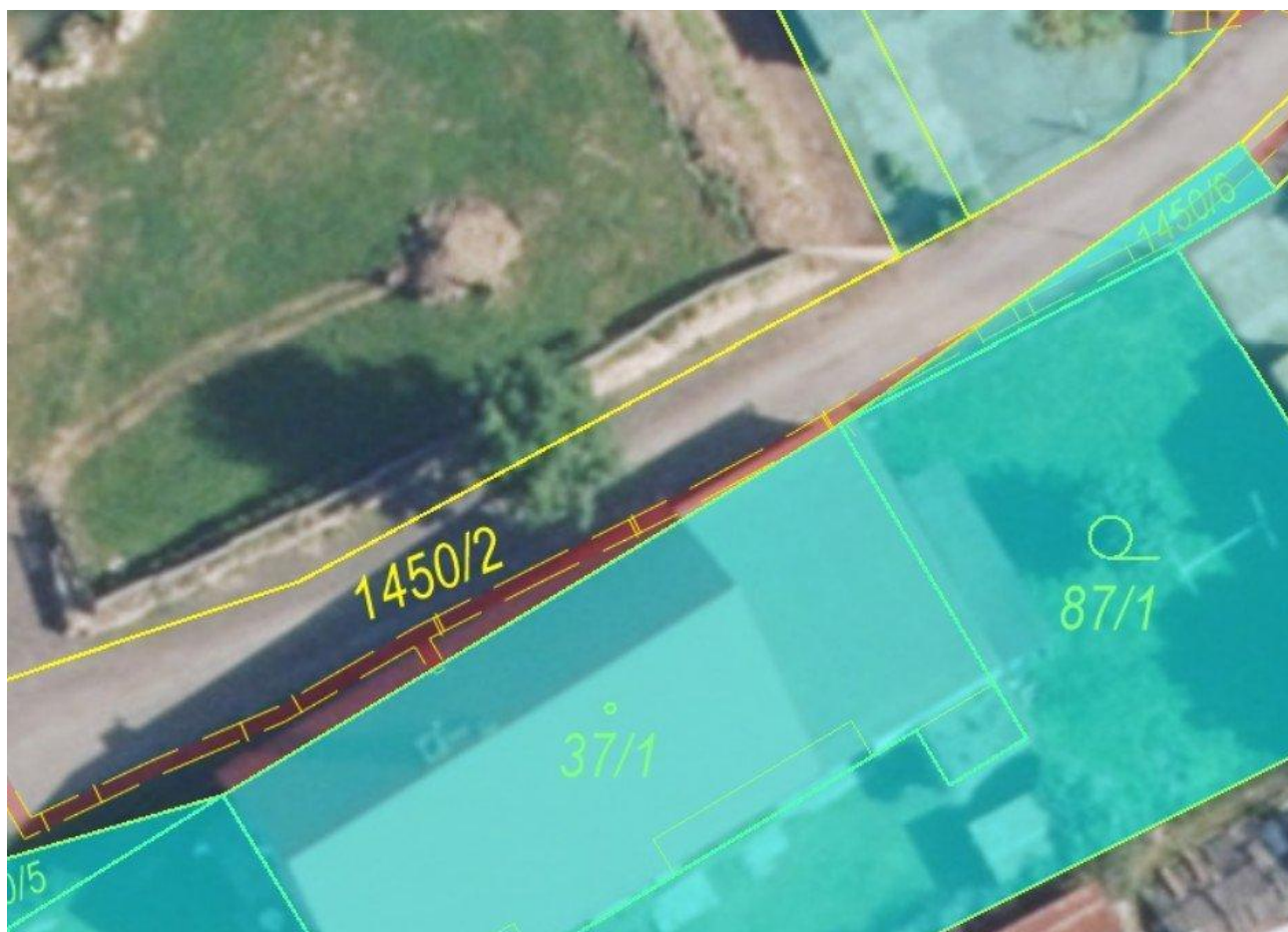
Situační mapa



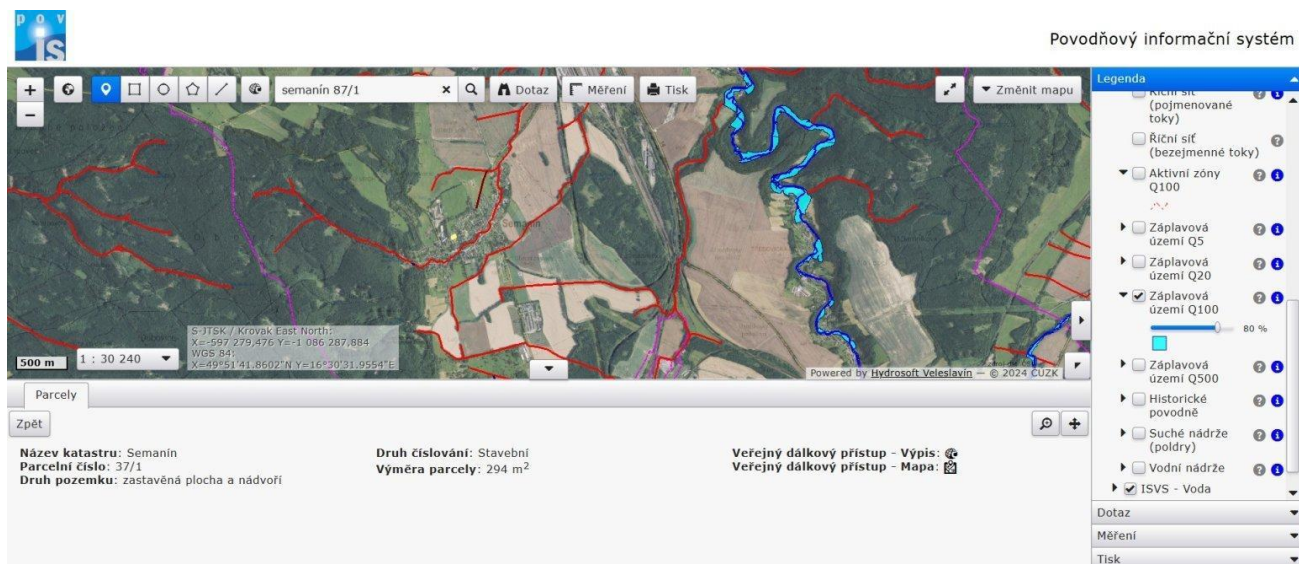
Výřez z územního plánu



Dokumentace k věcnému břemenu



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)

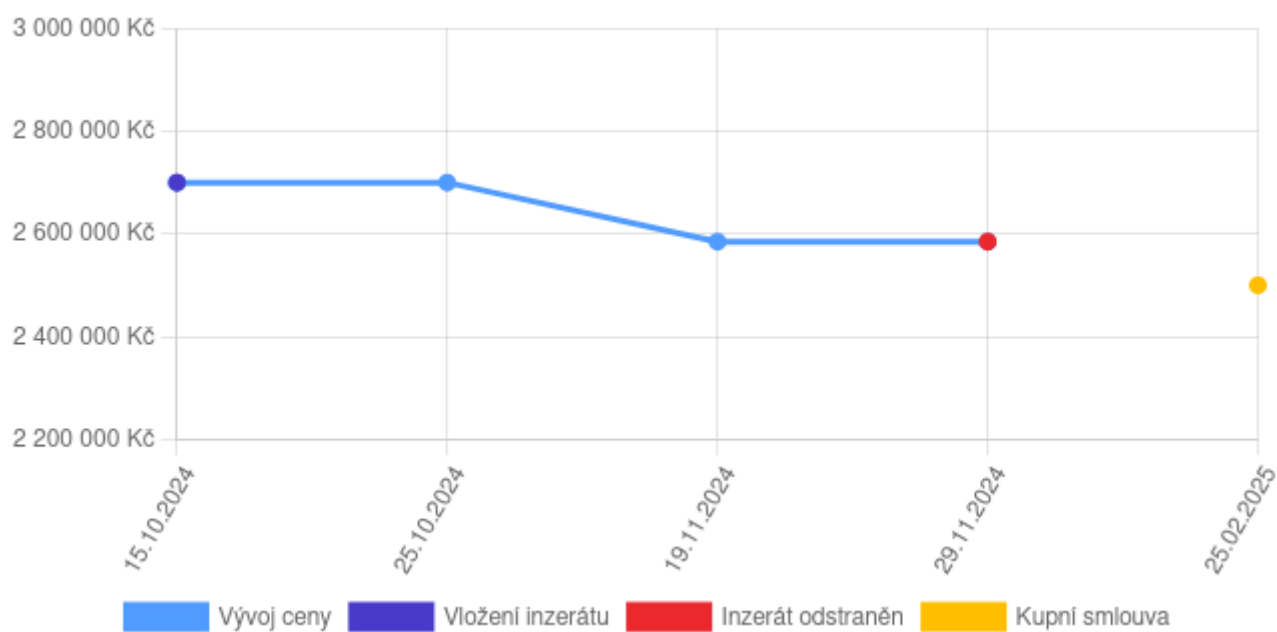
Lokalita	Semanín č.p. 43, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Datum podpisu KS	25.02.2025	Číslo řízení	V-2409/2025-611
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	577 m ²	Užitná plocha	85 m ²
Plocha zahrady	455 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Vlak, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji rodinný dům k bydlení nebo k rekreaci s dispozicí 3+1 o zastavěné ploše 122m², v obci Semanín č.p. 43. Dispozice přízemí: kuchyň, 3x pokoj, koupelna, WC, 2.NP: půdní prostor. Okna jsou plastová včetně sítí proti hmyzu, střecha pálená taška, kotel na peletky vyhovující euro 5, nerezové vyvložkování komínu. Inženýrské sítě: nová vodovodní přípojka, rozvody vody v plastu, platí se pouze vodné, kanalizace septik v obci není kanalizace, nová elektro přípojka – rozvody v domě v hliníku, v koupelně v mědi + proudový chránič. Ve 3 pokojích parkety, kuchyň beton. K domu náleží zahrada o velikosti 455m². Dům se nachází v místě s dobrou občanskou vybaveností, v obci je ZŠ do 5.třídy, MŠ, obchod, zastávka autobusu, obchody: Lidl, Tesco, Kaufland v České Třebové. V případě hypotéky vám může dát nezávaznou nabídku náš hypoteční specialista. Lze využít úvěr k dotaci "Oprav dům po babičce". Dům je k dispozici za 14 dní po podpisu kupní smlouvy. Energetická třída: G, průkaz není vyhotoven. Podívejte se prosím na 3D sken nemovitosti, získáte tak detailní přehled ohledně nemovitosti, v modelu lze měřit a procházet nemovitost po jednotlivých bodech. Díky tomu máte lepší představu o prostoru.

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	Třebovice č.p. 201, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	5 585 000 Kč
Datum podpisu KS	04.06.2025	Číslo řízení	V-5098/2025-611
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	5 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Přípojky	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	842 m ²	Užitná plocha	162 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák, Silnice
Typ objektu	Patrový		

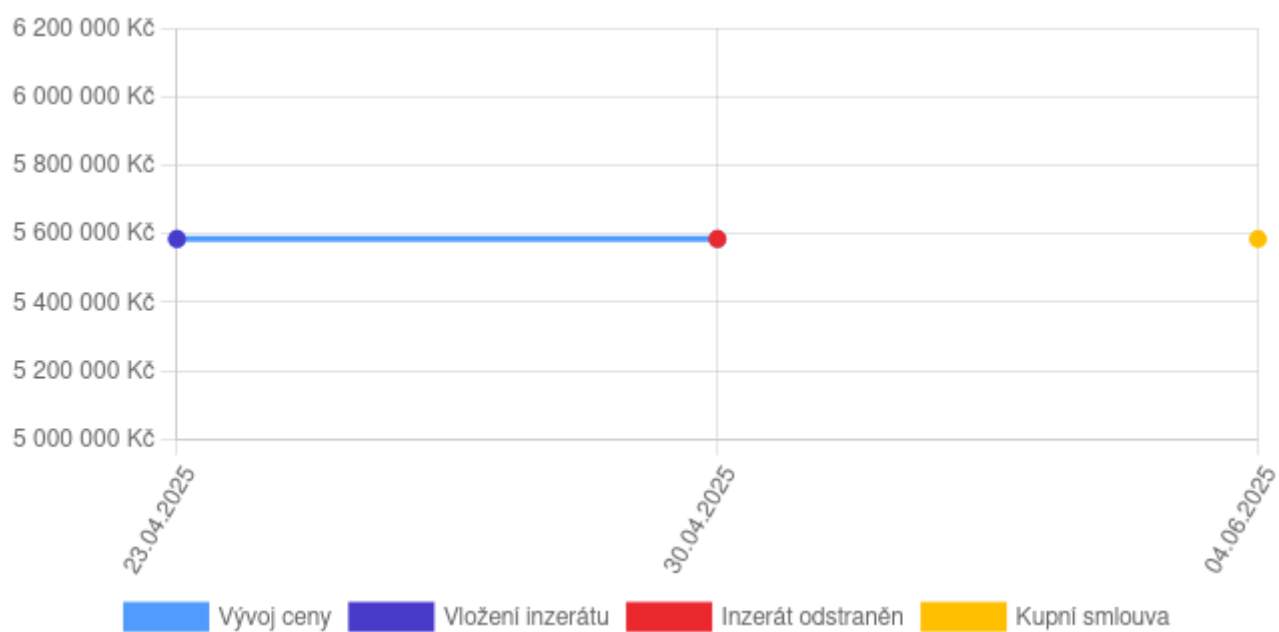
Nabízíme k prodeji velice udržovaný rodinný dům v perfektním stavu o velikosti 5+2 s balkonem a se zahradou o výměře 687m² v Třebovicích 201, okres Ústí nad Orlicí. Dispozice: 1.NP: zádveří, koupelna s WC, kuchyň, 2x pokoj, garáž a kotelna. Dispozice: 2.NP: 3x pokoj, kuchyň, koupelna, WC, balkon. Sítě: Septik, do 2let obec bude realizovat kanalizaci, plyn na hranici pozemku v Hupce, není doveden do domu, Voda z obecního řádu a studna s hloubkou 6m. Elektrika 70% měď, 30% hliník, 220V/380V. Satelit, kabelová televize. Okna 3-skla v celém domě. Zůstává převážné vybavení dle fotografií zejména kuchyňská linka /stáří 4roky/ včetně lednice, myčky, indukční varné desky, trouby, mikrovlnné trouby, dále sedačka, velkoplošná TV. Dřevěné podlahy z 80 procent. Topení: kotelna tuhá paliva splňuje euro 4 /stáří 2roky/, dřevo-uhlí, záložní elektrokotel 12kW, teplá voda bojlerem s výměníkem. Střecha /stáří 14 let/. Na zahradě je stavba zahradního domku o zastavěné ploše 39m², možnost využití pro garáž, sklad náradí a v podkroví úložný prostor. Dostupnost: Česká Třebová 7km, Svitavy 16km, Lanškroun 12km, Autobus 1x za hodinu, Nádraží, V obci je Konzum, škola do 5. třídy, školka, obecní úřad. V případě hypotéky vám může dát nezávaznou nabídku náš hypoteční specialista. Dům je k dispozici za 30 dní. Energetická třída: G, průkaz je k nahlédnutí od cca 15.května 2025.Podívejte se prosím na 3D sken nemovitosti, získáte tak detailní přehled ohledně nemovitosti, v modelu lze měřit a procházet nemovitost po jednotlivých bodech. Díky tomu máte lepší představu o prostoru.

2. Fotodokumentace

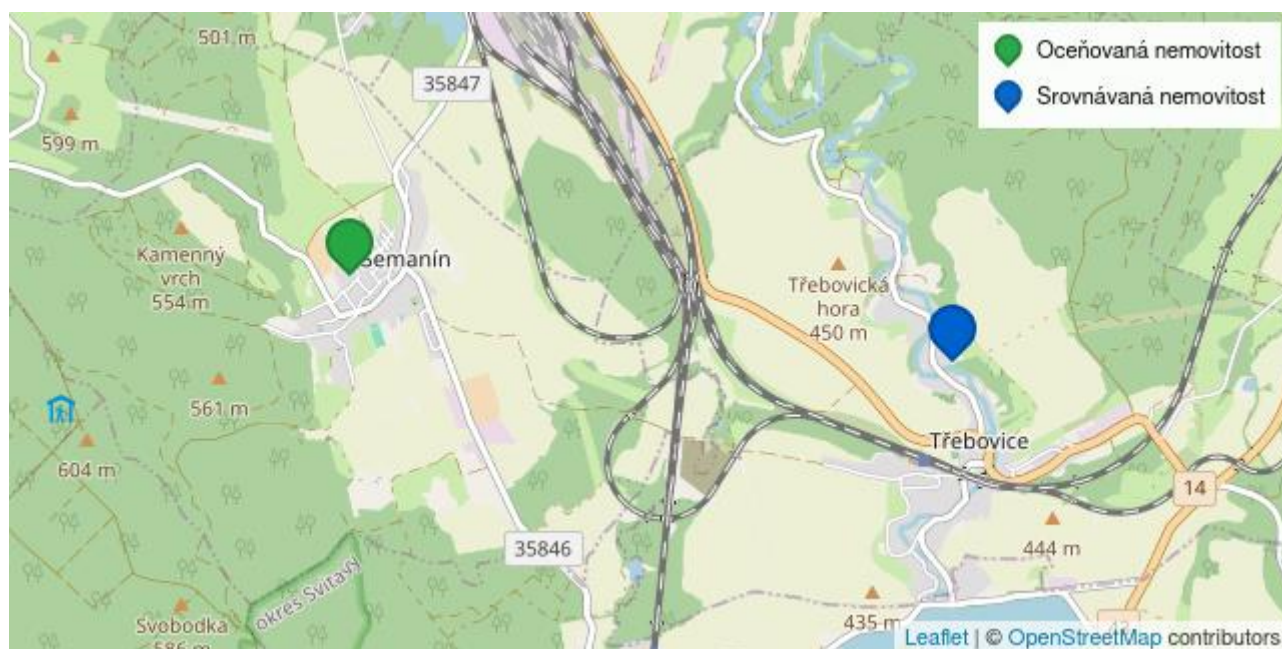




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

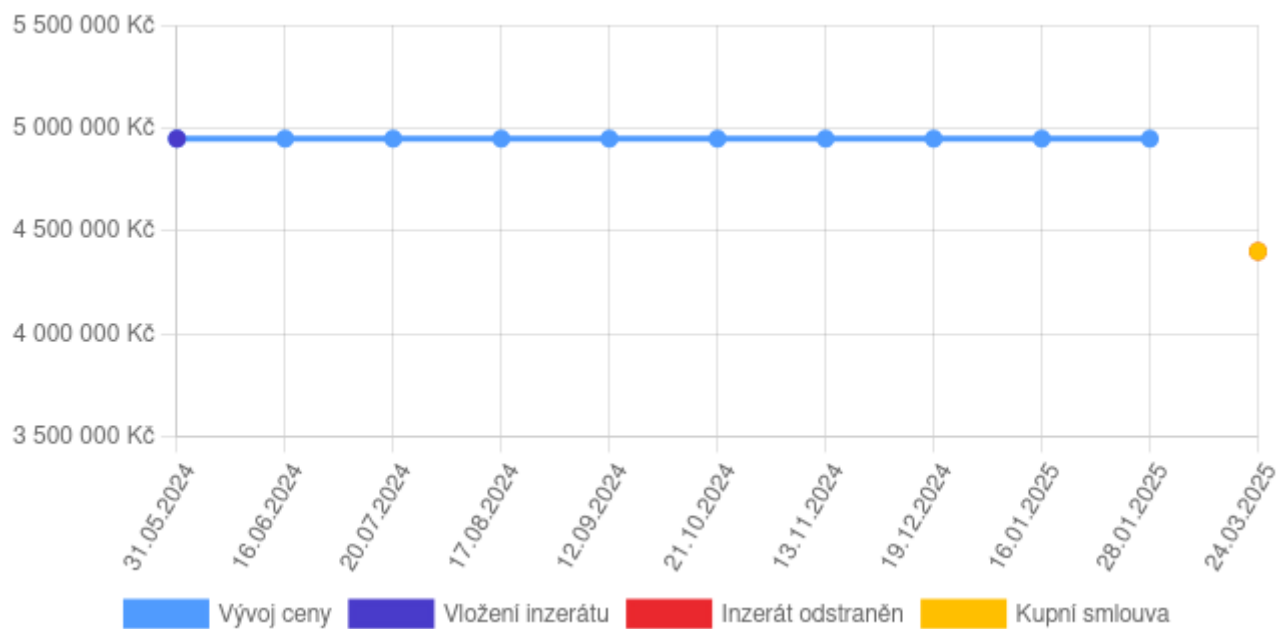
Lokalita	Dr. E. Beneše č.p. 777, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	4 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.03.2025	Číslo řízení	V-2216/2025-611
Poznámka k ceně	včetně provize a právního servisu	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 369 m ²	Užitná plocha	241 m ²
Podlahová plocha	241 m ²	Plocha zahrady	768 m ²
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlak
Typ objektu	Přízemní		

Exkluzivně nabízím k prodeji samostatně stojící prostorný rodinný dům se dvěma podlažími a dvěma bytovými jednotkami, zast. pl. 601 m², dále s vedlejšími stavbami (dílou, kůlnami) a zahradou v obci Česká Třebová na ul. Dr. E. Beneše. Dům se sestává ze společné vstupní chodby o výměře 19,25 m², přičemž první bytová jednotka se nachází v přízemí domu o velikosti 2+1 s příslušenstvím cca o výměře cca 73 m², je v původním nemodernizovaném stavu, pouze s novými plastovými okny, které jsou orientovány na východ směrem do silnice. Tyto prostory historicky sloužily k provozování obchodu, poté jako samostatný byt. Jednotka se sestává z velké obytné kuchyně a dvou pokojů a skladu. Sociální zařízení (WC a koupelna) k této jednotce se nachází vzadu na společné chodbě. Jednotka je vytápěna pouze lokálně kamny na tuhá paliva a el. přímotopem. Druhá bytová jednotka je po rekonstrukci, kdy v přízemí bylo rekonstruována v letech 2000 až 2010. Druhé podlaží (podkroví) bylo vybudováno v r. 2015. Dispozice druhého bytu je 5+kk o výměře cca 149 m², v přízemí se sestává ze vstupní chodby, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, dětského pokoje, pokoje, koupelny s WC a točitého schodiště, podkroví ze vstupní haly, ložnice, velkého obývacího pokoje, technické místnosti a nedokončeného soc. zařízení WC s umyvadlem (zbývá doobložit stěny obklady a dokončit instalaci sprchového koutu). Okna z tohoto bytu jsou orientovány na západ směrem do zahrady. Celý byt je vytápěný buď krbem na dřevo s výměníkem, nebo elektrokotlem. Na střeše jsou solární panely na ohřev TV. Střeška má novou krytinu borský šindel. Celková obytná plocha domu činí cca 241 m². Dům je napojený na kanalizaci, elektřinu a vodovodní přípojku. Plynová přípojka do domu zavedena není, ale vedení plynu se nachází před domem. Zahrada o výměře 768 m² tvoří funkční celek s domem, na dům rovněž navazují vedlejší zděné stavby (kůlna, sklad, dílna, dřevník). Na zahradě se dále nachází přístřešek pro parkování a venkovní posezení. Zahrada je udržovaná, dá se na ni zajet podél domu z hlavní silnice. Nemovitost se nachází přímo uprostřed mezi centrem obce (náměstím) a obchodním centrem, kde se nachází veškerá síť obchodů. Dům je vhodný jak pro dvougenerační bydlení, tak pro bydlení s podnikáním, kdy z první bytové jednotky s přístupem přímo z ulice by se dal vybudovat ochod, kanceláře, studio apod. Bezplatně vypracujeme návrh úvěru a zajistíme kompletní financování nemovitosti. více

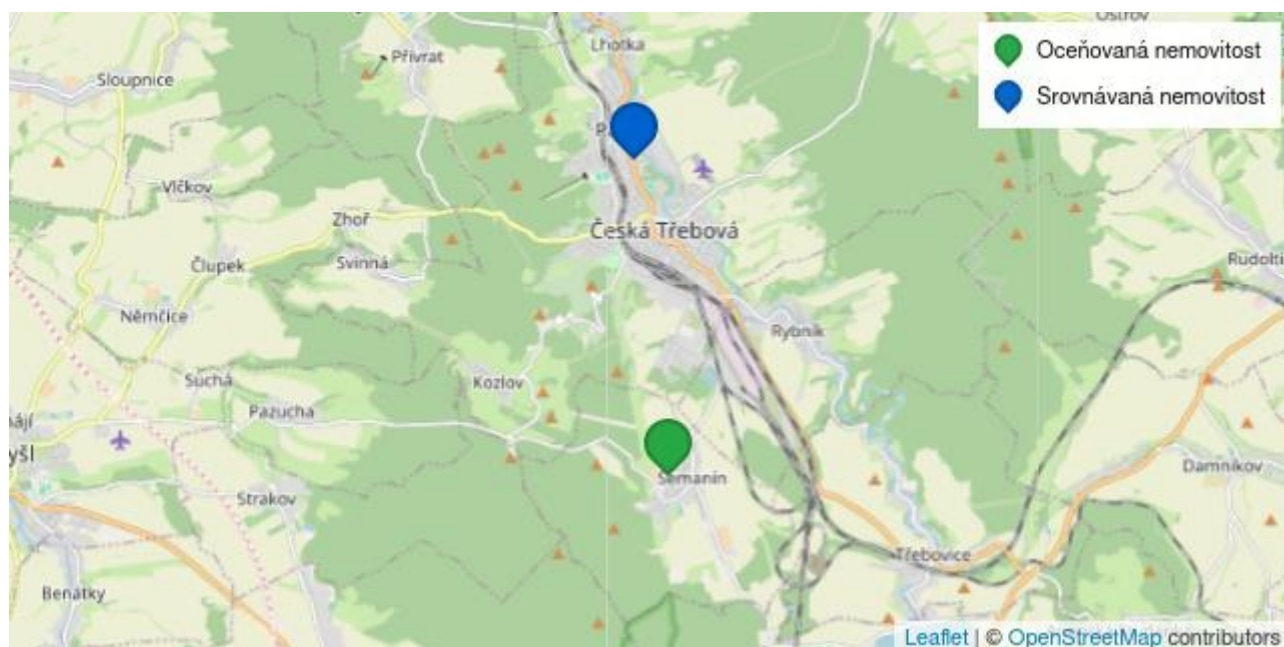
2. Fotodokumentace



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)

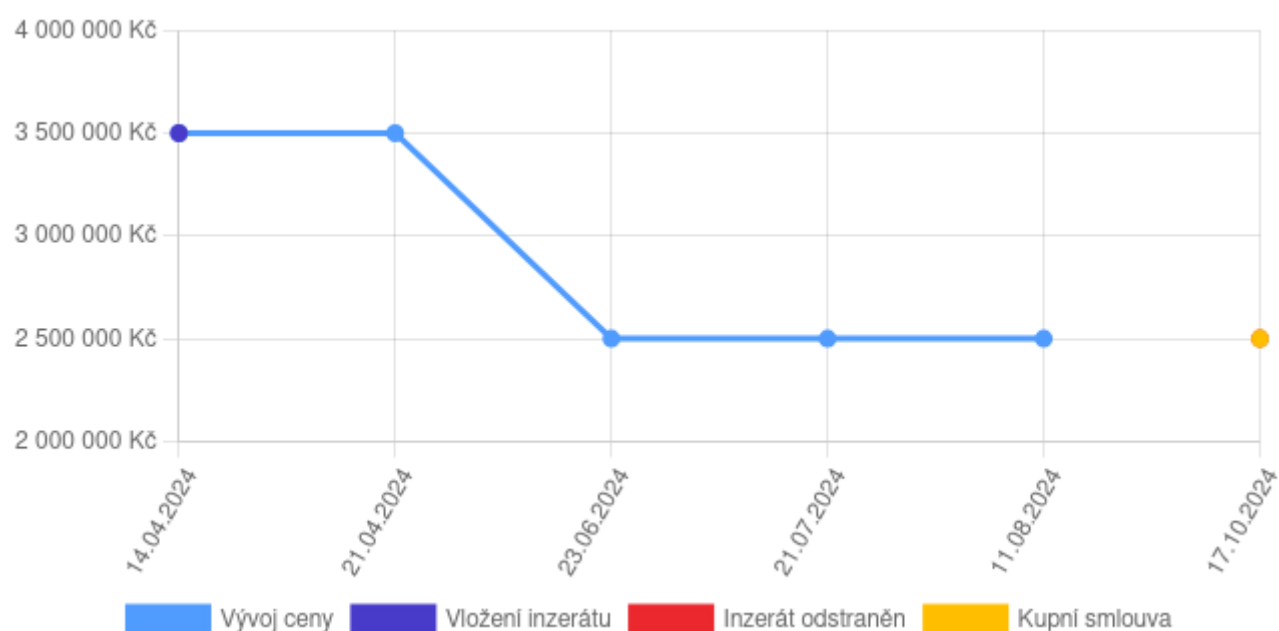
Lokalita	Moravská č.p. 223, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.10.2024	Číslo řízení	V-8118/2024-611
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	656 m ²	Užitná plocha	152 m ²
Plocha zahrady	464 m ²	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice
Typ objektu	Prizemní		

Nabízíme prodej rodinného domu s dispozicí 4+1 v centru obce Česká Třebová. Dům se nachází v původním, avšak zchovalém stavu, dům je celý podsklepený. Podkroví je možné využít k vestavbě. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, elektřina). Vytápění zajišťuje plynový kotel, ohřev vody bojler. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu. K domu náleží pozemek o velikosti 656 m². V případě zájmu mě kontaktujte pro více informací. více

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

