

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 28256/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objekt neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 189/12, včetně pozemku p.č. 189/12 - trvalý travní porost, v k.ú. Lipí u Náchoda, obec Náchod, okres Náchod.

Zadavatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně
IČO: 72073560

Číslo jednací zadavatele:

152 EX 113/25-287

Číslo položky v evidenci posudků:

043355/2026

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
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

1

Celkem posudek obsahuje 22 stran a 21 stran příloh.

V Praze, dne 24. 8. 2026.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR
Čechova 298, Bechyně, 391 65
SOUDNÍ EXEKUTOR
Mgr. Predrag KOHOUTEK

Došlo dne: 28.8.2026	Hod. 10	Min. 59
Počet stejnopisů: 1		
Počet příloh: 8	Podpis: <i>Predrag Kohoutek</i>	

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 20. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Tábor**, č.j. **152 EX 113/25-287**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objekt neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 189/12, včetně pozemku **p.č. 189/12** - trvalý travní porost o výměře 646 m², v k.ú. Lipí u Náchoda, obec Náchod, okres Náchod.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **152 EX 113/25-287**. 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. 543, pro k.ú. Lipí u Náchoda, obec Náchod, okres Náchod, vyhotovený objednavatelem dne 20.3.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Lipí u Náchoda, obec Náchod, okres Náchod, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 8. 6. 2026.

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/> a <https://geoportal.gepro.cz/#/>.

Sdělení Městského úřadu Náchod, odbor výstavby a územního plánování ze dne 22.6.2026.

Souhlas s ohlášenou změnou stavby před dokončením č. 42/2024-3 ze dne 11.11.2024.

Oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby a výzva ze dne 25.3.2025.

Výzva a usnesení č. 92/2026-6 ze dne 14.4.2026.

Část výkresové dokumentace z roku 2024.

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.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu na pozemku p.č. 189/13.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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 seřídzeny, 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.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

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

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Královéhradecký
Obec	Náchod
Katastrální území	Lipí u Náchoda (684031)
Část obce	Lipí
Počet obyvatel	19 827
List vlastnictví číslo	543
Vlastník	IDC Investment s.r.o. náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění nemovitá věc - pozemek p.č. 189/12 - trvalý travní porost o výměře 646 m², v k.ú. Lipí u Náchoda, obec Náchod, okres Náchod.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře bylo při místním šetření zjištěno, že na pozemku se nachází rozestavěný rodinný dům.

Objednavatelem byl předložen Souhlas s ohlášenou změnou stavby před dokončením č. 42/2024-3 ze dne 11.11.2024 nazvané „Změna stavby před dokončením, rodinný dům“ na pozemku p.č. 189/12. Změna spočívá v realizaci stavby rodinného domu o jedné bytové jednotce s termínem dokončení stavby do 31.12.2025.

Dne 25.3.2025 bylo vydáno Oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby a výzva. Tímto bylo zahájeno řízení o odstranění stavby - opěrné zdi na pozemku p.č. 189/12, která bylo provedena bez rozhodnutí o povolení záměru vydaného stavebním úřadem. Dne 14.4.2026 byla vydána Výzva a usnesení č. 92/2026-6 k doplnění žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí ze dne 4.2.2025, s termínem do 31.8.2026. Dle výše uvedené se ke dni ocenění jedná o povolenou stavbu rodinného domu, která ke dni ocenění není stavebně, technicky a provozně dokončena. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům pod plochou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Náchod, v místní části s názvem Lipí, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v rovinném terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 540/5 - ostatní plocha a na pozemku p.č. 189/1 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví města Náchod.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle dostupných podkladových materiálů je na pozemku zavedena plynová přípojka.

Objekt bude sestávat z jedné bytové jednotky o velikosti 3+kk s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 2022 a ke dni ocenění je ve fázi tzv. „hrubé stavby“, není stavebně, technicky, funkčně a provozně dokončen. Dle dostupných podkladových materiálů chybí v rodinném domě osazení zařízení předmětů dlažby, obklady a omítka stropu v koupelně, podlahové krytiny v celém objektu, osazení hasícího přístroje a zařízení detekce a signalizace a označení hlavních uzávěrů, a dále zárubně dveří a vnitřní dvevní křídla.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	s rovným podhledem	
Střecha:	plochá	
Krytina:	standardní	
Klempířské konstrukce:	žlaby, parapety, svody (vnitřní)	plastové, pozinkované
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	-	
Schody:	-	

Dveře:	vstupní, vnitřní chybí
Okna:	plastová s izolačním trojsklem
Podlahy obytných místností:	anhydrit
Podlahy ostatních místností:	anhydrit
Vytápění:	-
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	-
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	-
Vnitřní vybavení:	-
Záchod:	-
Ostatní:	-

Konstrukce a vybavení	Obj. podíl	Hodnocení	Dokončeno	Podíl rozest.
Základy:	8,20%	Standard	100%	0,000%
Zdivo:	21,20%	Standard	100%	0,000%
Stropy:	7,90%	Standard	100%	0,000%
Střecha:	7,30%	Standard	100%	0,000%
Krytina:	3,40%	Standard	100%	0,000%
Klempířské konstrukce:	0,90%	Standard	100%	0,000%
Vnitřní omítky:	5,80%	Standard	95%	0,296%
Fasádní omítky:	2,80%	Standard	100%	0,000%
Vnější obklady soklu:	0,50%	Není	0%	0,000%
Vnitřní obklady:	2,30%	Standard	0%	2,347%
Schody:	1,00%	Není	0%	0,000%
Dveře:	3,20%	Standard	5%	3,102%
Okna:	5,20%	Standard	100%	0,000%
Podlahy obytných místností:	2,20%	Standard	10%	2,020%
Podlahy ostatních místností:	1,00%	Standard	10%	0,918%
Vytápění:	5,20%	Standard	100%	0,000%
Elektroinstalace:	4,30%	Standard	90%	0,439%
Bleskosvod:	0,60%	Standard	100%	0,000%
Rozvod vody:	3,20%	Standard	100%	0,000%
Zdroj teplé vody:	1,90%	Standard	100%	0,000%
Instalace plynu:	0,50%	Není	0%	0,000%
Kanalizace:	3,10%	Standard	100%	0,000%
Vybavení kuchyně:	0,50%	Standard	0%	0,510%
Vnitřní vybavení:	4,10%	Standard	0%	4,184%
Záchod:	0,30%	Standard	0%	0,306%
Ostatní:	3,40%	Standard	0%	3,469%

Celkový podíl rozestavěných konstrukcí a vybavení:

17,591%

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- opěrná zídka (betonová)
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- evidenční stav v katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření
- 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 směnny 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 jednají 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 - objekt neevidovaný v KN s příslušenstvím a s pozemkem „dokončený, zkolaudovaný“

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 nemovitosti jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové zastavěné 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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu 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 polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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 rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Lhotky, okres Náchod

Pozemek: St. 114, LV 829 Součástí je stavba: Lhotky, č.p. 63, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.090.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2025 10:55:31. Zápis V-3334/2025-605
proveden dne 07.07.2025.

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

pozemky: St. 114, LV 829 Součástí je stavba: Lhotky, č.p. 63, rod.dům; St. 115, LV 829 Součástí je stavba
bez čp/če, jiná st.: 173/6, LV 829

2. Rodinný dům, k.ú. Pavlišov, okres Náchod

Pozemek: St. 210, LV 233 Součástí je stavba: Pavlišov, č.p. 95, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2025 09:33:17. Zápis V-1626/2025-605
proveden dne 09.04.2025.

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

pozemky: St. 210, LV 233 Součástí je stavba: Pavlišov, č.p. 95, rod.dům; 49/1, LV 233

3. Rodinný dům, k.ú. Malá Skalice, okres Náchod

Pozemek: St. 533, LV 3102 Součástí je stavba: Malá Skalice, č.p. 338, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.960.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2025 16:30:36. Zápis V-5463/2025-605
proveden dne 14.10.2025.

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

pozemky: St. 533, LV 3102 Součástí je stavba: Malá Skalice, č.p. 338, rod.dům; 310/43, LV 3102

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Lhotky, okres Náchod		
Cena nemovité věci (CN)	9 090 000,— Kč	
Plocha (P)	148,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	1.359 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,92	11.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	60 553,01 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Pavlišov, okres Náchod		
Cena nemovité věci (CN)	8 700 000,- Kč	
Plocha (P)	152,00 m ²	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,05	1.389 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,90	19.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	64 093,21 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Malá Skalice, okres Náchod		
Cena nemovité věci (CN)	7 960 000,- Kč	
Plocha (P)	110,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	712 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	22.9.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	73 316,75 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{příslušenství} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		60 553,01 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	65 987,66 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		73 316,75 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	65 990,- Kč
Plocha	P	138,34 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	9 129 056,60 Kč

Obvyklá cena **9 129 056,60 Kč**

II. Obvyklá cena - stavební pozemek za m²

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků 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 stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Jizbice u Náchoda, okres Náchod

Pozemek: 87/47, LV 499

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.200.000,00 CZK

Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2026 09:50:16. Zápis proveden dne 09.07.2026.

V-3732/2026-605

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 87/47, LV 499

2. Pozemek, k.ú. Bražec, okres Náchod

Pozemek: 335/11, LV 278

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.000.000,00 CZK

Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2026 14:27:24. Zápis proveden dne 30.06.2026.

V-3337/2026-605

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 335/11, LV 278

3. Pozemek, k.ú. Bražec, okres Náchod

Pozemek: 335/8, LV 5758

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.793.600,00 CZK

Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2026 13:04:11. Zápis proveden dne 23.07.2026.

V-4047/2026-605

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 335/8, LV 5758

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Jizbice u Náchoda, okres Náchod		
Cena nemovité věci (CN)	2 200 000,- Kč	
Výměra (V)	794,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	17.6.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	2 770,78 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Bražec, okres Náchod		
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,- Kč	
Výměra (V)	996,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	1.6.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	3 012,05 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Bražec, okres Náchod		
Cena nemovité věci (CN)	2 793 600,- Kč	
Výměra (V)	873,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	1.7.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	3 200,- Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		2 770,78 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	2 994,28 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		3 200,- Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	2 990,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 990,- Kč
Obvyklá cena		2 990,- Kč

III. Věcné břemeno zřízené ve prospěch předmětu ocenění ze dne 21.5.2019

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny):

a) vést po pozemku inženýrské sítě, provozovat tyto sítě a udržovat je, služebnost zahrnuje mít na pozemku obslužná zařízení jakož i provádět na inženýrských sítích úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti,

b) vstupovat, chodit, vjíždět a jezdit motorovými vozidly na a po pozemku po nezbytnou dobu za účelem prohlídek (revizí), oprav a údržby inženýrských sítí, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 21.5.2019, právní účiny ke dni 21.5.2019. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: č. 189/12

a vázne na:

- parcela: č. 189/1

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 užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

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.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

IV. Věcné břemeno zřízené ve prospěch předmětu ocenění 21.5.2019

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - služebnost stezky a cesty, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 21.5.2019, právní účiny ke dni 21.5.2019. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: č. 189/12
- a vázne na:
- pozemek p.č. 189/1

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč

V. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 3.6.2016

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelové vedení, 3x připojovací pilíř SS100, s právem oprav a údržby. Věcné břemeno zahrnuje právo provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny a modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění po části pozemku v rozsahu uvedeném v g.p. 490-20/2016, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 3.6.2016, právní účiny ke dni 9.6.2016. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- společnosti ČEZ Distribuce, a.s, Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín
- a vázne na:
- pozemek p.č. 189/12

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

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.

Obvyklá cena neevidovaného RD (dokončená stavba s pozemkem p.č. 189/12 jako celek)	9 130 000,- Kč
Výměra pozemku p.č. 189/12	646 m ²
Obvyklá cena pozemku p.č. 189/12 za m ² stanovena komparativní metodou	2.990,- Kč
Obvyklá cena pozemku (zaokrouhleno)	1 932 000,- Kč
Obvyklá cena dokončené stavby po odečtení ceny pozemku (9 130 000,- Kč - 1 932 000,- Kč = 7 198 000,- Kč)	
Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje obvyklá cena určená ze sjednaných cen porovnáním, která je uvažována jako obvyklá cena budoucí, po dokončení objektu. Tuto cenu je nutné upravit rozestavěností, která je dle výše uvedeného výpočtu (100% - 17,59% = 82,40 %). 7 198 000,- Kč * 0,8240 = 5 931 000,- Kč (zaokrouhleno)	
Obvyklá cena rozestavěné stavby po přičtení ceny pozemku 5 931 000,- Kč + 1 932 000,- Kč = 7 863 000,- Kč	
Obvyklá cena „rozestavěného RD“ s pozemkem p.č. 189/12 činí: (zaokrouhleno)	7 863 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	7 863 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady vážnoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	+ 20 000,- Kč

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

Věcná břemena, která jsou evidována v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 543, pro k.ú. Lipí u Náchoda, byla zřízena ve prospěch předmětu ocenění a jsou již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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 20. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Tábor**, č.j. **152 EX 113/25-287**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objekt neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 189/12, včetně pozemku **p.č. 189/12** - trvalý travní porost o výměře 646 m², v k.ú. Lipí u Náchoda, obec Náchod, okres Náchod.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

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

7 863 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmmilionůosmsetšedesáttřitisíce Kč

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

7 853 000,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmmilionůosmsetpadesáttřitisíc 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. Ke dni ocenění bylo přerušeno řízení o odstranění stavby (opěrné zdi na pozemku p.č. 189/12). Výsledek řízení o odstranění stavby, jehož důsledkem bude nutnost odstranění opěrné zdi, bude mít negativní vliv na výslednou obvyklou cenu výše uvedenou.

Seznam příloh obsahující celkem 21 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled kopie katastrální mapy

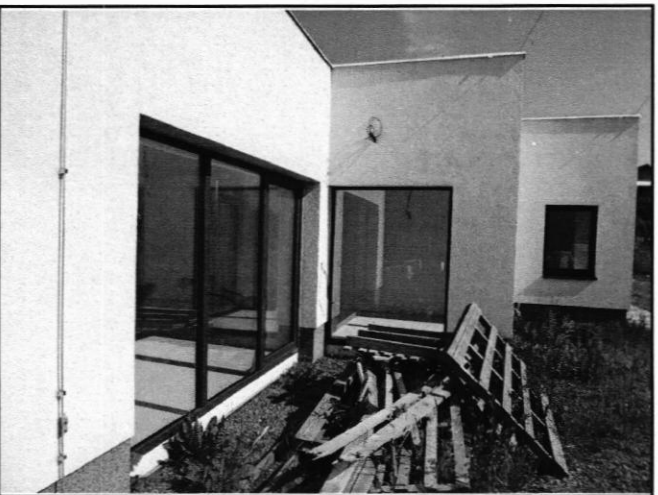
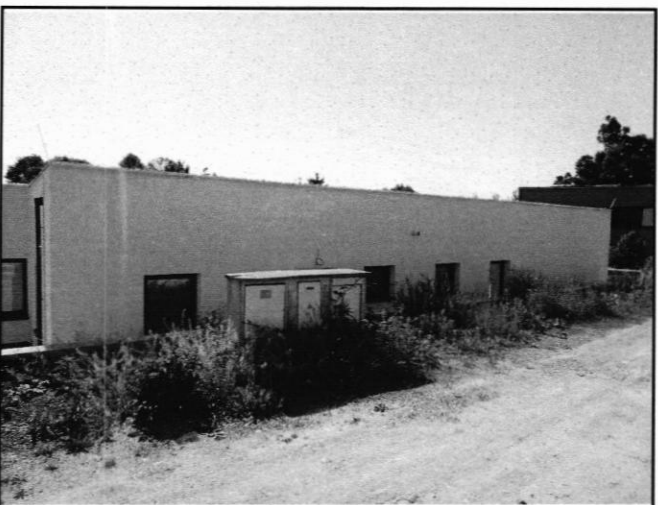
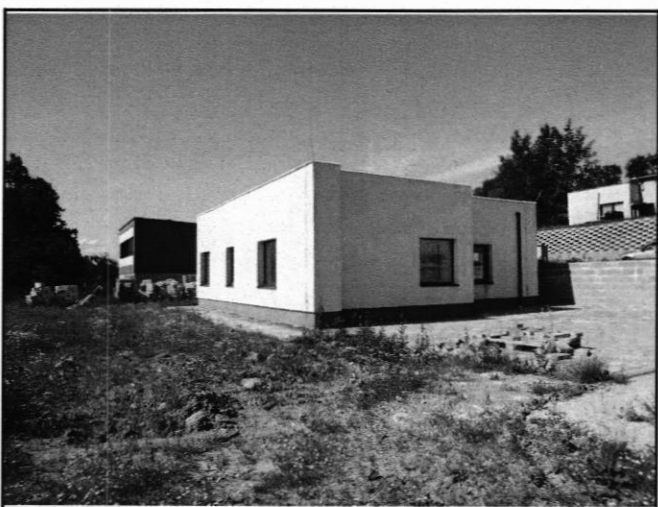
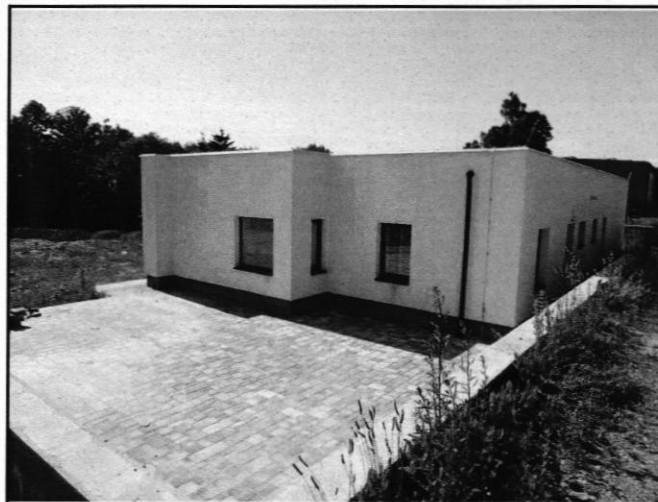
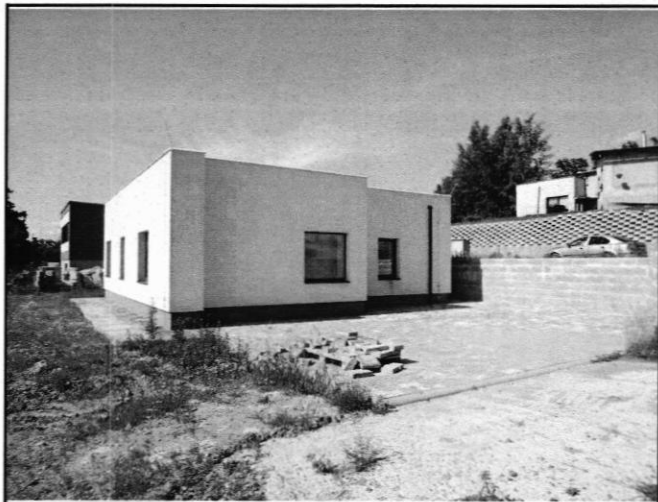
Sdělení Městského úřadu Náchod, odbor výstavby a územního plánování ze dne 22.6.2026

Souhlas s ohlášenou změnou stavby před dokončením č. 42/2024-3 ze dne 11.11.2024

Oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby a výzva ze dne 25.3.2025

Výzva a usnesení č. 92/2026-6 ze dne 14.4.2026

Část výkresové dokumentace z roku 2024



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2026 20:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 152 EX 113/25 pro Mgr. Predrag Kohoutek

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 684031 Lipí u Náchoda

List vlastnictví: 543

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5	28409612	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
189/12	646	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- a) vést po pozemku inženýrské sítě, provozovat tyto sítě a udržovat je, služebnost zahrnuje mít na pozemku obslužná zařízení jakož i provádět na inženýrských sítích úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti
- b) vstupovat, chodit, vjíždět a jezdit motorovými vozidly na a po pozemku po nezbytnou dobu za účelem prohlídek (revizí), oprav a údržby inženýrských sítí

Oprávnění pro

Parcela: 189/12

Povinnost k

Parcela: 189/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2019 11:22:36. Zápis proveden dne 18.06.2019.

V-3026/2019-605

Pořadí k 21.05.2019 11:22

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 189/12

Povinnost k

Parcela: 189/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2019 11:22:36. Zápis proveden dne 18.06.2019.

V-3026/2019-605

Pořadí k 21.05.2019 11:22

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy - kabelové vedení, 3x přípojovací piliř SS100, s právem oprav a údržby. Věcné břemeno zahrnuje právo provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny a modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění po části pozemku v rozsahu uvedeném v g.p. 490-20/2016

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2026 20:55:02

Obec: **573868 Náchod**

List vlastnictví: 543

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 189/12

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-2013407/VB/2 ze dne 03.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2016 09:27:26. Zápis proveden dne 01.07.2016.

V-4226/2016-605

Pořadí k 09.06.2016 09:27

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze zástavní smlouvy k zajištění závazků vlastníka nemovitosti z emise dluhopisů o objemu 15.000.000 Kč a dalších souvisejících závazků dle smlouvy do výše 25.000.000 Kč

Oprávnění pro

**Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o., Plzeňská
276/298, Motol, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 07887591**

Povinnost k

Parcela: 189/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2022 10:10:56. Zápis proveden dne 08.04.2022.

V-1651/2022-605

Pořadí k 16.03.2022 10:10

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Predrag Kohoutek, Čechova 298, 391 65 Bechyně

Povinnost k

IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 28409612

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 152 EX-113/2025 -56 ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2025 23:39:36. Zápis proveden dne 15.09.2025; uloženo na prac. Tábor

Z-5014/2025-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 189/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor 152 EX
113/25-66 ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2025
23:39:36. Zápis proveden dne 15.09.2025; uloženo na prac. Náchod

Z-4068/2025-605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 152 EX 113/25-271. Právní moc ke dni 13.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2026 16:26:33. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Náchod

Z-424/2026-605

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5,
50003 Hradec Králové

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2026 20:55:02

Obec: 573868 Náchod

List vlastnictví: 543

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

Typ vztahu

Povinnost k

IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 28409612

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 2648/25-10 ze dne 24.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2025 23:12:53. Zápis proveden dne 30.09.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-6168/2025-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 189/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Hradec Králové 202
EX 2648/25-14 ze dne 26.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2025
23:12:54. Zápis proveden dne 30.09.2025; uloženo na prac. Náchod

Z-4279/2025-605

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Predrag Kohoutek, Čechova 298, 391 65 Bechyně

Povinnost k

IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 28409612

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 152 EX-144/2025 -31 ze dne 11.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2025 11:01:39. Zápis proveden dne 18.11.2025; uloženo na prac. Tábor

Z-6526/2025-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 189/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor 152 EX
144/25-37 ze dne 11.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2025
11:01:38. Zápis proveden dne 18.11.2025; uloženo na prac. Náchod

Z-4856/2025-605

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 28409612

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-04844/2025 -015 ze dne 21.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2025 22:12:11. Zápis proveden dne 24.11.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-9502/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 189/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín 219EX
04844/25-016 ze dne 21.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2025

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2026 20:55:02

Obec: 573868 Náchod

List vlastnictví: 543

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

Typ vztahu

22:14:45. Zápis proveden dne 25.11.2025; uloženo na prac. Náchod

Z-4996/2025-605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kolín 219EX 04844/25-034. Právní moc ke dni 01.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2026 17:13:25. Zápis proveden dne 07.01.2026; uloženo na prac. Náchod

Z-20/2026-605

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, Poříčí, 541 03 Trutnov 3

Povinnost k

IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 28409612

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov čj. 158 EX-86/2026 -10 ze dne 04.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2026 14:39:21. Zápis proveden dne 06.03.2026; uloženo na prac. Trutnov

Z-1129/2026-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 189/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Trutnov 158 EX
86/26-11 ze dne 04.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2026
20:58:23. Zápis proveden dne 09.03.2026; uloženo na prac. Náchod

Z-754/2026-605

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

stina

o Smlouva kupní ze dne 26.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 16:18:17.
Zápis proveden dne 28.02.2022.

V-725/2022-605

Pro: IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov,
15000 Praha 5

RČ/IČO: 28409612

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
189/12	72941	646

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2026 20:55:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 684031 Lipí u Náchoda

List vlastnictví: 543

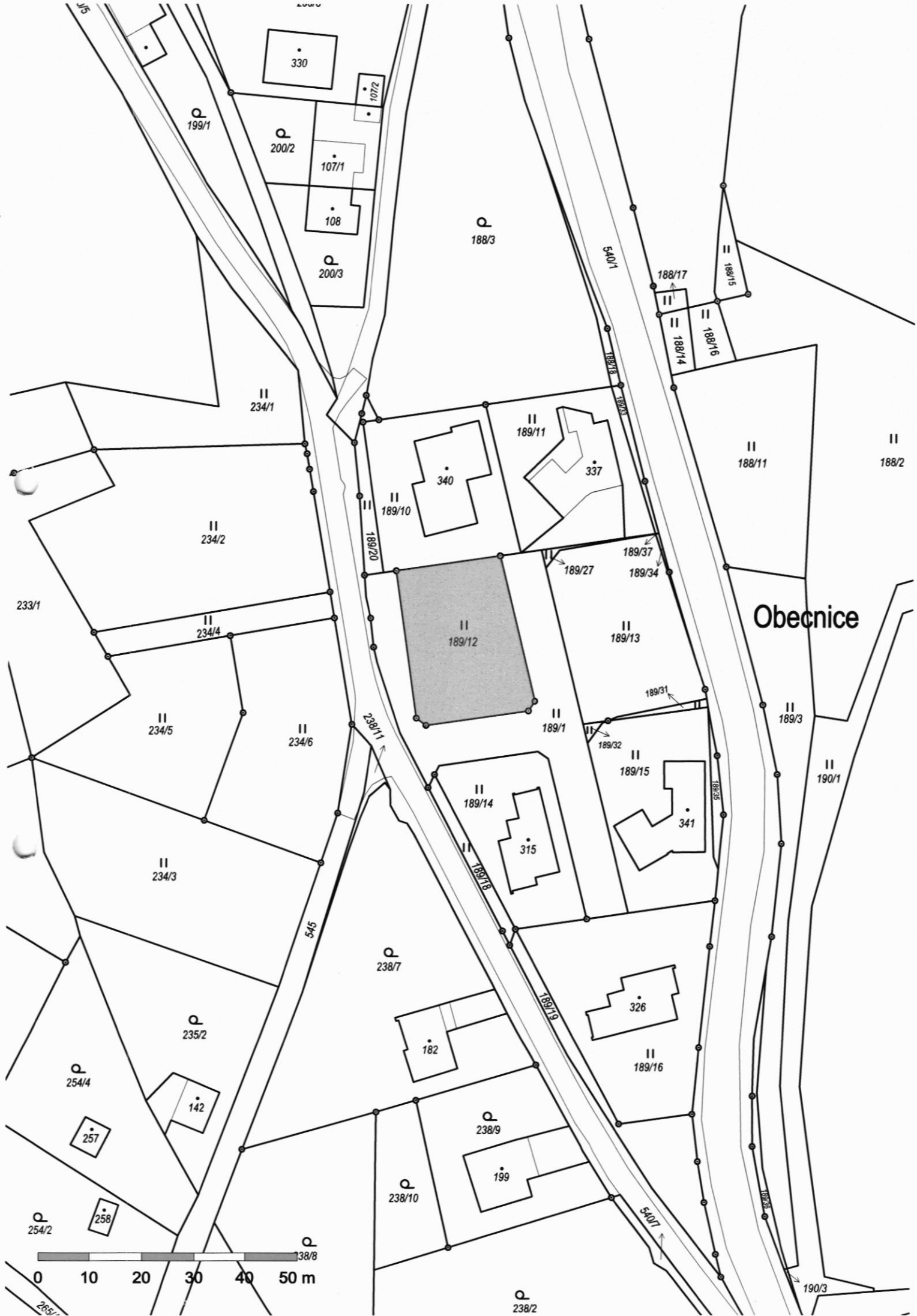
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.03.2026 21:05:07

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



Městský úřad Náchod

Odbor výstavby a územního plánování
Zámecká 1845, 547 01 Náchod

Sp.zn.: KS 12394/2026/VÝST/Li
Čj.(Če.): MUNAC 73944/2026
Vyřizuje: Ing. Andrea Lipovská
Tel./mobil: 491405443
E-mail: podatelna@mestonachod.cz

Exekutorský úřad Tábor

Mgr. Predrag Kohoutek
Čechova 298
Bechyně
DS hw6t33f

Datum: 22.6.2026

Sdělení

Dne 19.6.2026 Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování obdržel Vaši žádost (152 EX 113/25-381) o poskytnutí součinnosti, týkající se rozestavěného objektu na p.p.č. 189/12 dle KN v kat. území Lipí u Náchoda (vlastník IDC Investment, s.r.o., IČO 28409612).

- 1) Městský úřad Náchod vydal dne 11.11.2024 souhlas s ohlášenou změnou stavby před dokončením č. 42/2024-3, týkající se předmětné stavby
- 2) Dne 25.3.2025 oznámil zahájení řízení o odstranění stavby (opěrná zeď) + přerušení a výzva k žádosti o dodatečné povolení – k dnešnímu dni NEDOPLNĚNO
- 3) Dne 14.4.2026 Městský úřad Náchod vydal výzvu a usnesení o přerušení kolaudačního řízení č. 92/2026-6 na základě protokolu z místního šetření - k dnešnímu dni NEDOPLNĚNO

Požadované podklady zasíláme v příloze.

Otisk úředního razítka

Elektronický podpis: 22.6.2026

Certifikát autora podpisu:

Jméno: Ing. Andrea Lipovská

Vydal: PostSignum Qualified CA 4

Platnost do: 27.12.2026 09:42 +01:00

Ing. Andrea Lipovská
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Počet listů / počet příloh / počet listů příloh: 1/4/18

PID: MUNAX019QX3C

Příloha:

- Souhlas s ohlášenou změnou stavby před dokončením č. 42/2024-3 ze dne 11.11.2024
- Oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby (opěrná zeď) + přerušení a výzva k žádosti o dodatečné povolení
- Výzva a usnesení o přerušení kolaudačního řízení č. 92/2026-6 + protokol z místního šetření
- Dokumentace skutečného provedení

Městský úřad Náchod

Odbor výstavby a územního plánování
Zámecká 1845, 547 01 Náchod

Sp.zn.: KS 14286/2024/VÝST/K
Čj.(Če.): MUNAC 151448/2024
Vyřizuje: Dana Kuchárová
Tel./mobil: 491 405 439
E-mail: podatelna@mestonachod.cz

Datum: 11.11.2024

SOUHLAS S OHLÁŠENOU ZMĚNOU STAVBY PŘED DOKONČENÍM č. 42/2024 – 3

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování obdržel dne 27.5.2024 ohlášení IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec a to změny stavby před dokončením pro stavbu s názvem „**Změna stavby před dokončením, rodinný dům**“ na pozemkové parcele číslo (dále „p.p.č.“) 189/12 dle katastru nemovitostí (dále „KN“) v katastrálním území (dále „kat. území“) Lipí u Náchoda.

Jelikož předložené ohlášení včetně příloh neposkytovalo dostatečný podklad pro jeho řádné posouzení, vyzval Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, žadatele opatřením ze dne 14.6.2024 k doložení požadovaných náležitostí. K uvedenému doložení všech náležitostí došlo na počátku listopadu 2024.

Pro stavbu na pozemku výše uvedeném vydal dne 15.3.2011 Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování návrh výroku rozhodnutí pod spis.zn.: 365/2011/VÝST/Li/ (nabytí právní moci dne 19.4.2011), územní rozhodnutí č. 2889/2011-1 bylo vydáno dne 3.5.2011 pod spis.zn.: 365/2011/VÝST/Li/. Dne 9.6.2011 pak Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování vydal souhlas s provedením ohlášené stavby pro novostavbu nepodsklepeného jednopodlažního rodinného domu o jedné bytové jednotce pod č. 70/2011-11 Spis.zn.: 1788/2011/VÝST/K. Následně bylo dne 20.5.2020 vydáno společné rozhodnutí č. 11/2020-2 o změně územního rozhodnutí a o povolení změny stavby před jejím dokončením pod Sp.zn.: KS 4868/2019/VÝST/K, s nabytím právní moci 10.6.2020. Lhůta k dokončení stavby byla v tomto rozhodnutí stanovena do 31.12.2021. Dne 13.4.2022 bylo vydáno rozhodnutí č. 7/2022-3 pod Sp.zn.: KS 2555/2022/VÝST/K, s nabytím právní moci 25.5.2022, o prodloužení lhůty k dokončení stavby. Lhůta k dokončení stavby byla stanovena do 31.12.2023. Dne 22.2.2024 bylo vydáno rozhodnutí č. 7/2024-3 pod Sp.zn.: KS 2176/2022/VÝST/K, s nabytím právní moci 29.3.2024, o prodloužení lhůty k dokončení stavby. Lhůta k dokončení stavby byla stanovena do 31.12.2024.

Dne 1.1.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Pro účely přechodných ustanovení dle § 334a odst. 3 tohoto zákona, se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1.7.2024. Dle přechodných ustanovení uvedených v § 330 odst. 1 tohoto zákona se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění ke dni 30.6.2024, včetně předpisů vydaných k jeho provedení.

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, v souladu s přechodnými ustanoveními uvedenými v § 330 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, jako stavební úřad příslušný dle § 13 odst. 1 písm. c) a d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), stanovil, že výše uvedená změna stavby před dokončením v souladu s § 118 odst. 4 stavebního zákona vyžaduje pouze ohlášení stavebnímu úřadu dle § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Ohlašovanou změnu stavby před jejím dokončením následně posoudil dle § 105 stavebního zákona a § 18a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a na základě tohoto posouzení vydává podle § 106 odst. 1 stavebního zákona,

souhlas se změnou

stavby nazvané „**Změna stavby před dokončením, rodinný dům**“ na p.p.č. 189/12 dle KN v kat. území Lipí u Náchoda, prováděné podle výše uvedených rozhodnutí a souhlasů. Změna spočívá v realizaci stavby rodinného domu o jedné bytové jednotce.

Po dokončení bude stavba rodinného domu obsahovat následující prostory :

1. NP : zádveří, chodba, technická místnost, dva pokoje, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna.

Rekapitulace podmínek a upozornění orgánů státní správy :

Stavba bude provedena podle projektové dokumentace zpracované Ing. Martinou Konášovou (autorizovaný inženýr pro pozemní stavby), ČKAIT 0602395, která je přílohou tohoto opatření. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

Změnou stavby před dokončením dojde zejména ke změně způsobu užívání, kdy místo povolené stavby dětské skupiny bude provedena stavba rodinného domu o dispozici 3+kk. Půdorys předmětné stavby je nepravdivý a změnou stavby před dokončením nedochází k jeho výraznějším změnám, přičemž stavba rodinného domu je umístěna na p.p.č. 189/12 dle KN v kat. území Lipí u Náchoda. Jedná se o jednopodlažní stavbu s plochou střechou, střešní krytina foliová, fasáda v šedých odstínech. Výška stavby v místě atiky max. 3,85 m. Výškové umístění stavby (podlaha 1. NP) +/- 0,000 = 443,75 m.n.m.

Stavba bude napojena na rozvody inženýrských sítí a to vodovodní přípojkou délky 11,37 m s krytím 1,1 – 1,3 m pod terénem z veřejného vodovodního řádu, kanalizační přípojkou délky 8,27 m s krytím 1,2 m – 1,5 m do veřejného kanalizačního řádu, přípojkou elektro délky 4,255 m na rozvody NN v dané lokalitě. Napojení stavby na plynovodní řad nebude provedeno, pouze dojde k provedení plynovodní přípojky z STL plynovodního řádu do sloupku s hlavním uzávěrem plynu. Dešťové vody jsou svedeny přípojkou dešťové kanalizace délky 11,05 m do řádu dešťové kanalizace.

Stavba je napojena na místní komunikaci na p.p.č. 189/1 dle KN v k.ú. Lipí u Náchoda povoleným sjezdem. Odstavné parkovací stání je navrženo na p.p.č. 189/12 dle KN v kat. území Lipí u Náchoda.

Stavba bude prováděna (dokončena) stavebním podnikatelem na základě výběrového řízení. Stavba bude dokončena do **31.12.2025**.

Po dokončení stavby stavebníci předloží stavebnímu úřadu žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí v souladu s § 232 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Součástí žádosti bude dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci; údaj o poloze definičního bodu stavby; číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí; závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná k užívání stavby zvláštními předpisy; vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy t.j. zejména zpráva o revizi elektrické instalace a venkovního rozvodu elektro; zpráva o revizi hromosvodu; doklady vyplývající z požárně bezpečnostního řešení /certifikát pro zařízení detekce a signalizace, protokol o kontrole přenosného hasicího přístroje.../; doklad o likvidaci /uložení/ odpadů; prohlášení zhotovitele o použití materiálů a provedení stavby dle schválené projektové dokumentace a povolení stavebního úřadu...).

Stavba bude provedena dle projektové dokumentace zpracované Ing. Martinou Konášovou (autorizovaný inženýr pro pozemní stavby), ČKAIT 0602395, zak.č. 03/24. Požárně bezpečnostní řešení zpracoval Ing. Martin Grešák (autorizovaný inženýr pro pozemní stavby), ČKAIT 1004780.

K ohlášení byly doloženy tyto doklady:

- vyjádření Vodovodů a kanalizací Náchod, a.s. zn. 24-00279 ze dne 16.4.2024
- vyjádření ČEZ Distribuce a.s. zn. 001142381069 ze dne 17.1.2024, zn. 001142381072 ze dne 17.1.2024
- stanovisko Telco Pro Services, a.s. zn. 24-019-GAL ze dne 15.1.2024
- vyjádření CETIN a.s. č.j.: 12888/24 ze dne 9.2.2024
- vyjádření GasNet Služby, s.r.o. zn. 5002956741 ze dne 31.1.2024
- koordinované závazné stanovisko Městského úřadu Náchod, odboru výstavby a územního plánování Sp.zn.: KS 1800/2024/VÝST/Z/JB/So/SC ze dne 15.2.2024
- závazné stanovisko Městského úřadu Náchod, odboru výstavby a územního plánování Sp.zn.: KS 3435/2024/ VÝS/Z ze dne 11.3.2024
- souhlas s.r.o. Zajišťovací agent pro dluhopisy ze dne 15.7.2024
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Královéhradeckého kraje č.j.: KHS HK-01450/2024/2 Č.j.: HSHK 02055/2024/HOK.NA/Ji ze dne 18.1.2024
- průkaz energetické náročnosti budovy zpracovaný energetickým specialistou Ing. arch. Petrem Kvasničkou

Doklady, prokazující vlastnické právo k dotčenému pozemku stavební úřad nepožadoval a sám ověřil v katastru nemovitostí existenci takových práv podle výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveným dálkovým přístupem. Bylo prokázáno, že vlastníkem p.p.č. 189/12 dle KN v kat. území Lipí u Náchoda je IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec a to výpisem z katastru nemovitostí zapsaným na listu vlastnictví č. 543 ze dne 14.6.2024. Před vydáním tohoto souhlasu bylo vlastnické právo ověřeno nahlédnutím do katastru nemovitostí.

Stavební úřad dospěl k závěru, že ohlášení je úplné, ohlášený stavební záměr je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů.

Otisk úředního razítka

Ing. Andrea Lipovská
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Správní poplatek vyměřen podle položky 18 odst. 6 sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů ve výši 500,- Kč a zaplacen dne 4.11.2024.

Počet listů / počet příloh / počet listů příloh: 1/0/0
PID: MUNAX013AJPM

Rozdělovník:

1. IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec
2. Vodovody a kanalizace Náchod, a. s. (IČ 48172928), Kladská 1521, Náchod
3. ČEZ Distribuce, a.s. (IČ 24729035), Teplická 874/8, Děčín 4, 405 02 Děčín
4. CETIN a.s. (IČ 04084063), Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9
5. GasNet, s.r.o. (IČ 27295567), Klíšská 940, Ústí nad Labem zastoupena GasNet Služby, s.r.o. (IČ 27935311), Plynářská 499/1, 602 00 Brno
6. Ing. Dušan Stejskal (nar. 3.3.1965), Lipí 157, 547 01 Náchod - Lipí
7. Mgr. et Bc. Jana Stejskalová (nar. 16.6.1977), Lipí 157, 547 01 Náchod - Lipí
8. MĚSTO NÁCHOD (IČ 00272868), Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod

Dotčené orgány :

9. Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje, územní pracoviště Náchod (IČ 71009213)
10. Městský úřad Náchod, odbor životního prostředí (zde)
11. Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování (zde – Ing. Veronika Zámečnicková)

Arch.: rozestavěné stavby IDC Investment / Lipí

Městský úřad Náchod

Odbor výstavby a územního plánování
Zámecká 1845, 547 01 Náchod

Sp.zn.: KS 6654/2025/VÝST/K
Čj.(Če.): MUNAC 37431/2025
Vyřizuje: Dana Kuchárová
Tel./mobil: 491 405 439
E-mail: podatelna@mestonachod.cz

Datum: 25.3.2025

OZNÁMENÍ ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ O ODSTRANĚNÍ STAVBY A VÝZVA

OZNÁMENÍ

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), Vám podle § 46 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále „správní řád“) oznamuje, že na základě výsledku kontrolní prohlídky provedené dne 7.3.2025, z moci úřední dle § 251 odst. 1 stavebního zákona

zahajuje řízení o odstranění stavby

opěrné zdi na pozemku pozemková parcela číslo (dále jen „p.p.č.“) 189/12 dle katastru nemovitostí (dále jen „KN“) v katastrálním území (dále jen „k.ú.“) Lipí u Náchoda, která byla provedena bez rozhodnutí o povolení záměru vydaného stavebním úřadem.

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „stavební úřad“) provedl dne 7.3.2025 na základě žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu rodinného domu na p.p.č. 189/12 dle KN v kat. území Lipí u Náchoda závěrečnou kontrolní prohlídku. Při této kontrolní prohlídce bylo zjištěno, že na p.p.č. 189/12 dle KN v kat. území Lipí u Náchoda byla provedena zděná stavba opěrné zdi tvaru písmene „U“ výšky 1,6 m, jež nebyla součástí povolení stavby rodinného domu. Na místě byla pořízena fotodokumentace, která je přílohou sepsaného protokolu. Z vyjádření IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec, vyplynulo, že stavba byla provedena v průběhu srpna 2024 a to IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov. Předmětná stavba vyžadovala dle § 171 a § 195 stavebního zákona rozhodnutí o záměru od stavebního úřadu.

VÝZVA

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a) stavebního zákona v souladu s ustanovením § 251 odst. 1 stavebního zákona

vyzývá

IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, aby pokud nepředloží žádost o dodatečné povolení a stavbu proto nebude možné dodatečně povolit, nebo nebude stavba dodatečně povolena, předložil **dokumentaci pro odstranění stavby** (příloha č. 10 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb) a **vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů ve lhůtě do 30.06.2025.**

Stavební úřad upozorňuje podle § 251 odst. 2 stavebního zákona IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, že pokud nepředloží ve stanovené lhůtě dokumentaci pro odstranění stavby, stavební úřad ji opatří na její náklady.

Poučení

Současně Vám stavební úřad sděluje, že v souladu s ustanovením § 255 odst. 1 stavebního zákona máte možnost **podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení**, tj. ode dne doručení tohoto oznámení, **žádost o dodatečné povolení stavby**. V případě, že ve stanovené lhůtě nebude žádost podána, nelze stavbu dodatečně povolit.

Žádost o dodatečné povolení stavby, zařízení a terénních úprav je nutno zdejšímu stavebnímu úřadu předložit na tiskopise (příloha č. 15 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona). Žádost o dodatečné povolení stavby obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu náležitosti stanovené v § 184 odst. 1 a 2 v rozsahu jako k povolení stavby (dokumentace pro povolení záměru; vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů /zejména Městského úřadu Náchod, odboru životního prostředí/; vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury /uvedených v digitální technické mapě - zejména a.s. Vodovody a kanalizace Náchod, ČEZ Distribuce a.s., GasNet Služby s.r.o., CETIN a.s., Technické služby Náchod s.r.o./; ...).

Otisk úředního razítka

MĚSTSKÝ ÚŘAD NÁCHOD
odbor výstavby a územního plánování
547 01 NÁCHOD @

Ing. Andrea Lipovská, v.r.
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

ZA SPRÁVNOST VYHOTOVENÍ:
Irena Vlachová

Počet listů / počet příloh / počet listů příloh: 2/0/0
PID: MUNAX014PICQ

Rozdělovník

1. IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov

Městský úřad Náchod

Odbor výstavby a územního plánování
Zámecká 1845, 547 01 Náchod

Sp.zn.: KS 6654/2025/VÝST/K
Čj.(Če.): MUNAC 43183/2026
Vyřizuje: Dana Kuchárová
Tel./mobil: 491 405 439
E-mail: podatelna@mestonachod.cz

Datum: 14.4.2026

VÝZVA A USNESENÍ č. 94/2026-6**USNESENÍ**

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f), odst. 3 písm. a) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“) podle § 255 odst. 3 v souladu s ustanovením § 185 odst. 2 stavebního zákona a § 64 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále „správní řád“)

přerušuje řízení o odstranění stavby

a to opěrné zdi na pozemku pozemková parcela číslo (dále jen „p.p.č.“) 189/12 dle katastru nemovitostí (dále jen „KN“) v katastrálním území (dále jen „k.ú.“) Lipí u Náchoda **do 30.6.2026**

a zároveň vyzývá

IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec, podle § 255 odst. 3 v souladu s ustanovením § 185 odst. 2 stavebního zákona a § 45 odst. 2 správního řádu, aby doplnili svoji žádost o dodatečné povolení opěrné zdi na p.p.č. 189/12 dle KN v k.ú. Lipí u Náchoda, podanou dne 30.4.2025, nejpozději ve lhůtě **do 30.6.2026** o:

1. Dokumentaci pro povolení stavby podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění.
2. Vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě.
3. Stavební úřad *upozorňuje*, že po doložení podkladů obstará v souladu s § 184 odst. 3 stavebního zákona vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu dle § 184 odst. 2 písm. e) stavebního zákona a to Městského úřadu Náchod, odbor životního prostředí – z důvodu časové úspory je možné požádat o stanovisko samostatně.

Stavební úřad upozorňuje stavebníka, že z doložených dokladů může vyvstat požadavek na další doplnění žádosti a projektové dokumentace.

Odůvodnění

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování (dále „stavební úřad“), opatřením ze dne 25.3.2025 oznámil zahájení řízení o odstranění stavby opěrné zdi na p.p.č. 189/12 dle KN v k.ú. Lipí u Náchoda, která byla provedena bez rozhodnutí o povolení záměru vydaného stavebním úřadem.

Spolu s oznámením byl IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, poučen, že má možnost podat žádost o dodatečné povolení ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení.

Dne 30.4.2025 obdržel stavební úřad žádost o dodatečné povolení stavby pro stavbu opěrné zdi na p.p.č. 189/12 dle KN v k.ú. Lipí u Náchoda, kterou podal IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec.

V souladu s obecnými ustanoveními pro správní řízení musí rozhodnutí stavebního úřadu vycházet ze spolehlivě zjištěného stavu věci, podle stavebního zákona je povinností stavebníka doložit svoji žádost tak, aby byla dostatečným podkladem pro posouzení navrhované stavby. Při posuzování záměru stavební úřad mimo jiné posuzuje, zda je záměr v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Po přezkoumání žádosti stavební úřad zjistil, že předložená žádost není úplná a nemá předepsané náležitosti, na základě této skutečnosti vyzval dne 7.5.2025 stavebníka k doložení požadovaných dokladů a doplnění projektové dokumentace ve lhůtě do 30.9.2025 a zároveň bylo řízení o odstranění stavby usnesením č. 119/2025-6 přerušeno. Dne 8.4.2026 obdržel stavební úřad žádost IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec, o prodloužení lhůty k doložení požadovaných náležitostí do 30.6.2026. Stavební úřad dospěl k závěru, že prodloužení lhůty nedojde k poškození práv jiných účastníků řízení. Prodloužení uvedené lhůty považuje stavební úřad vzhledem k rozsahu žádosti za přiměřené, nicméně upozorňuje, že celkovou lhůtu jednoho roku pro doplnění všech náležitostí považuje za zcela dostatečnou.

Nebudou-li nedostatky podané žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny, stavební úřad v souladu s § 257 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení zamítne a nařídí odstranění stavby.

Poučení

Po dobu přerušení řízení lhůta k vyřízení věci podle § 196 odst. 4 stavebního zákona neběží. Pokud nebudou nedostatky ve stanovené lhůtě odstraněny, stavební úřad v souladu s § 257 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení zamítne a nařídí odstranění stavby.

Dle § 185 odst. 2 stavebního zákona se usnesení doručuje pouze stavebníkovi a proti tomuto usnesení se nelze odvolat.

Otisk úředního razítka

Ing. Andrea Lipovská, v.r.
vedoucí odboru výstavby a územního plánování



ZA SPRÁVNOST VYHOTOVENÍ
Ing. Andrea Lipovská

Počet listů / počet příloh / počet listů příloh: 2/0/0
PID: MUNAX018YT5F

Rozdělovník

1. IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec

Městský úřad Náchod

Odbor výstavby a územního plánování
Zámecká 1845, 547 01 Náchod

Sp.zn.: KS 3198/2025/VÝST/K
Čj.(Če.): MUNAC 42988/2026
Vyřizuje: Dana Kuchárová
Tel./mobil: 491 405 439
E-mail: podatelna@mestonachod.cz

Datum: 14.4.2026

VÝZVA A USNESENÍ č. 92/2026 – 6**V ý z v a**

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, obdržel dne 4.2.2025 žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí, kterou podala **IDC Investment s.r.o.** (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec, pro stavbu **rodinného domu** na pozemkové parcele číslo (dále „p.p.č.“) 189/12 dle katastru nemovitostí (dále „KN“) v katastrálním území (dále „kat. území“) Lipí u Náchoda. Stavba dále obsahuje vodovodní přípojku z veřejného vodovodního řadu, kanalizační přípojku z veřejného kanalizačního řadu, přípojku elektro z rozvodů NN v dané lokalitě, dešťové kanalizace, zpevněných ploch a plynovodní přípojky z STL plynovodního řadu do sloupku s hlavním uzávěrem plynu. Uvedeným dnem bylo v souladu s ustanovením § 44 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) zahájeno kolaudační řízení.

Pro stavbu na pozemku výše uvedeném vydal dne 15.3.2011 Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování návrh výroku rozhodnutí pod spis.zn.: 365/2011/VÝST/Li/ (nabytí právní moci dne 19.4.2011), územní rozhodnutí č. 2889/2011-1 bylo vydáno dne 3.5.2011 pod spis.zn.: 365/2011/VÝST/Li/. Dne 9.6.2011 pak Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování vydal souhlas s provedením ohlášené stavby pro novostavbu nepodsklepeného jednopodlažního rodinného domu o jedné bytové jednotce pod č. 70/2011-11 Spis.zn.: 1788/2011/VÝST/K. Následně bylo dne 20.5.2020 vydáno společné rozhodnutí č. 11/2020-2 o změně územního rozhodnutí a o povolení změny stavby před jejím dokončením pod Sp.zn.: KS 4868/2019/VÝST/K, s nabytím právní moci 10.6.2020. Lhůta k dokončení stavby byla v tomto rozhodnutí stanovena do 31.12.2021. Dne 13.4.2022 bylo vydáno rozhodnutí č. 7/2022-3 pod Sp.zn.: KS 2555/2022/VÝST/K, s nabytím právní moci 25.5.2022, o prodloužení lhůty k dokončení stavby. Lhůta k dokončení stavby byla stanovena do 31.12.2023. Dne 22.2.2024 bylo vydáno rozhodnutí č. 7/2024-3 pod Sp.zn.: KS 2176/2022/VÝST/K, s nabytím právní moci 29.3.2024, o prodloužení lhůty k dokončení stavby. Lhůta k dokončení stavby byla stanovena do 31.12.2024.

Vzhledem k tomu, že předložená žádost spolu s přílohami neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) s přihlédnutím k § 232 a § 233 odst. 1 stavebního zákona, Vás v souladu s § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) **vyzývá** k doplnění předložené žádosti nejpozději **do 31.8.2026** o:

- 1) Vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy dle § 232 odst. 2 písm. e) stavebního zákona :
 - protokol o kontrole hasicího přístroje
 - certifikát + prohlášení o shodě pro zařízení detekce a signalizace
- 2) Dokončení stavby v souladu s výše uvedeným povolením stavby dle § 233 odst. 1 stavebního zákona o :
 - koupelna – osazení zařizovacích předmětů, dlažby, obklady, strop
 - podlahová krytina ve všech prostorech rodinného domu
 - osazení přenosného hasicího přístroje
 - osazení zařízení detekce a signalizace
 - označení hlavních uzávěrů

Nebudou-li nedostatky podané žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny, stavební úřad usnesením dle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu, uvedené řízení o žádosti zastaví.

Usnesení

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a 34a) stavebního zákona v souladu s § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu rozhodl takto:

Řízení ve věci žádosti IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec, o vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu rodinného domu na p.p.č. 189/12 dle KN v kat. území Lipí u Náchoda, ze dne 4.2.2025 se

přerušuje a to do 31.8.2026.

Odůvodnění

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, obdržel dne 4.2.2025 od IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec, žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu rodinného domu na p.p.č. 189/12 dle KN v kat. území Lipí u Náchoda. Dnem podání žádosti bylo v souladu s § 44 správního řádu zahájeno řízení.

V souladu s obecnými ustanoveními pro správní řízení musí rozhodnutí stavebního úřadu vycházet ze spolehlivě zjištěného stavu věci, podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů je povinností žadatele doložit svoji žádost v souladu s § 232 stavebního zákona tak, aby byla dostatečným podkladem pro posouzení navrhované žádosti. Stavební úřad v řízení dále posuzuje, zda je skutečné provedení stavby v souladu s povolením.

Vzhledem k tomu, že předložená žádost spolu s přílohami neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, opatřením ze dne 26.3.2025 vyzval žadatele k doplnění předložené žádosti a kolaudační řízení zároveň usnesením č. 74/2025-6 přerušil. Ve stanovené lhůtě k doplnění požadovaných náležitostí nedošlo. Dne 31.12.2025 obdržel Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, žádost Ing. Martiny Konášové (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec, o prodloužení lhůty k doložení požadovaných náležitostí do 31.3.2026. Dne 22.1.2026 vyzval Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování žadatele k doložení požadovaných náležitostí do 31.3.2026 a kolaudační řízení zároveň usnesením č. 22/2026-6 přerušil. Dne 8.4.2026 obdržel Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, žádost Ing. Martiny Konášové (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec, o prodloužení lhůty k doložení požadovaných náležitostí do 31.8.2026.

Stavební úřad dospěl k závěru, že prodloužením lhůty nedojde k poškození práv jiných účastníků řízení. Prodloužení uvedené lhůty považuje stavební úřad vzhledem k rozsahu žádosti za přiměřené, nicméně opakovaně upozorňuje, že celkovou lhůtu jednoho a půl roku pro doplnění všech náležitostí a dokončení stavby považuje za zcela dostatečnou.

Stavební úřad bude podle § 65 odst. 2 správního řádu v řízení pokračovat, jakmile odpadne překážka, pro niž bylo řízení přerušeno.

Poučení

V případě přerušování řízení z důvodu vad žádosti podle § 196 odst. 4 stavebního zákona se lhůta pro vydání rozhodnutí přerušuje a začne běžet od počátku po jejich odstranění. Pokud nebudou nedostatky ve stanovené lhůtě odstraněny, bude řízení dle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno.

Proti tomuto usnesení se lze odvolat do 15-ti dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Královéhradeckého kraje, podáním u Městského úřadu Náchod, odboru výstavby a územního plánování. Odvolání proti usnesení nemá podle § 76 odst. 5 správního řádu odkladný účinek.

Otisk úředního razítka

Ing. Andrea Lipovská, v.r.
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

ZA SPRÁVNOST VYHOTOVENÍ:



Počet listů / počet příloh / počet listů příloh: 3/0/0
PID: MUNAX018YN0A

Rozdělovník:

1. IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec

Dotčené orgány :

2. Městský úřad Náchod, odbor životního prostředí (zde)

Na vědomí:

3. Ing. Martina Konášová (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec (hlavní projektant)
4. Vodovody a kanalizace Náchod, a. s. (IČ 48172928), Kladská 1521, Náchod

PROTOKOL

sepsaný dne 7.3.2025 na pozemkové parcele číslo (dále „p.p.č.“) 189/12 dle katastru nemovitostí (dále „KN“) v katastrálním území (dále „kat. území“) Lipí u Náchoda, ve věci závěrečné kontrolní prohlídky stavby rodinného domu na pozemku výše uvedeném.

Pro stavbu na pozemku výše uvedeném vydal dne 15.3.2011 Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování návrh výroku rozhodnutí pod spis.zn.: 365/2011/VÝST/Li/ (nabytí právní moci dne 19.4.2011), územní rozhodnutí č. 2889/2011-1 bylo vydáno dne 3.5.2011 pod spis.zn.: 365/2011/VÝST/Li/. Dne 9.6.2011 pak Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování vydal souhlas s provedením ohlášené stavby pro novostavbu nepodsklepeného jednopodlažního rodinného domu o jedné bytové jednotce pod č. 70/2011-11 Spis.zn.: 1788/2011/VÝST/K. Následně bylo dne 20.5.2020 vydáno společné rozhodnutí č. 11/2020-2 o změně územního rozhodnutí a o povolení změny stavby před jejím dokončením pod Sp.zn.: KS 4868/2019/VÝST/K, s nabytím právní moci 10.6.2020. Lhůta k dokončení stavby byla v tomto rozhodnutí stanovena do 31.12.2021. Dne 13.4.2022 bylo vydáno rozhodnutí č. 7/2022-3 pod Sp.zn.: KS 2555/2022/VÝST/K, s nabytím právní moci 25.5.2022, o prodloužení lhůty k dokončení stavby. Lhůta k dokončení stavby byla stanovena do 31.12.2023. Dne 22.2.2024 bylo vydáno rozhodnutí č. 7/2024-3 pod Sp.zn.: KS 2176/2022/VÝST/K, s nabytím právní moci 29.3.2024, o prodloužení lhůty k dokončení stavby. Lhůta k dokončení stavby byla stanovena do 31.12.2024.

Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí podala IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupení Ing. Martinou Konášovou (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec, dne 4.2.2025.

Přítomní :

IDC Investment s.r.o. (IČ 28409612), náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5 – Smíchov..... *omluven*

Ing. Martina Konášová (IČ 04269179), Olešnice 143, 549 41 Červený Kostelec (hlavní projektant)..... *přítomna*

Vodovody a kanalizace Náchod, a. s. (IČ 48172928), Kladská 1521, Náchod *p. Kuap, p. Petr*

Městský úřad Náchod, odbor životního prostředí

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, Masarykovo náměstí 40, Náchod - odborný pracovník územního řízení a stavebního řádu : Dana Kuchárová

Před zahájením řízení byla ověřena totožnost přítomných osob.

Přítomní se sešli na místě stavby ve stanovenou dobu, byli seznámeni s žádostí v celém rozsahu a zhlédli stavbu ve všech částech. Bylo zjištěno, že bylo

stavěno dle schválené projektové dokumentace a povolení Městského úřadu Náchod, odboru výstavby a územního plánování, vyjma níže uvedených změn :

Změny, provedené v průběhu výstavby :

- osazení okna u místnosti 1.03

- ~~zastřešení okna u 1.06~~

- fasáda v barvě bílé + neproveden obklad

- zvětvění zpevněných ploch

Závady :

- nedokončená koupelna - neosazena vana, neproveden sprchový kout

- nedokončená podlahová krytina ve všech místnostech

- dlebr. hasič. přístroj + zařízení detekce a signalizace + označení hlavního ústředí

- odstranění zárad. při vstupu dolů k částem prohlášením + fotodokumentací

Nedokončené práce :

- koupelna (dlažby, obklady)

- podlahy

- zárubně + dveře (vnitřní)

- strop v koupelně (omítka)

- dokončeno do 31.12.2025

Doklady :

- zpráva o revizi elektrické instalace RZ_240626_10 ze dne 26.6.2024 zpracovaná Bc. Adamem Šenkyříkem
- zpráva o výchozí revizi elektrické instalace č. 27012025 ze dne 27.1.2025 zpracovaná Ing. Tomášem Fulkou
- zpráva o revizi hromosvodu č. 4308/24 ze dne 22.8.2024 zpracovaná Ing. Jiřím Pragerem
- protokol o tlakové zkoušce vnitřního vodovodu ze dne 30.6.2024
- geometrický plán pro vyznačení obvodu budovy č. 598-504/2023 zpracovaný Ing. Tomášem Jansou

Vyjádření přítomných :

a. s. VaK : S kolaudací souhlasím. *[Signature]*
Ing. Martina Kouřimová : Stavba opěrné zdi provedl
KDC Investment s.r.o. a to v průběhu srpna 2024.

Závěr :

Na základě výsledku dnešního jednání bude

vydáno kolaudační rozhodnutí po odstranění
výškové zábrady. Na místě bylo zjištěno, že byla
realizována uvažovaná stavba opěrné zdi (dle zákresu
do situace) výšky 1,6 m. Stavba opěrné zdi vyžaduje
vydání dodatečného povolení stavby p. 2 uvedené
budovy s úpravní zábradím dle o odstr. stavby.

Kalendářní rozpis bude vydán po dohodě
protokolu o kontrole has. přístrojů, prob. pro zář. detekce
+ prohlášení o provedení služby
+ vyřízení účtů (dáv. ob. V. a. -)

Skutečné náklady : 6.000.000,- Kč

Jelikož nebylo dalších připomínek, bylo jednání v 10.⁰⁰ hod. skončeno, protokol
přečten a podepsán.



LEGENDA MÍSTNOSTI 1. NP					
Č. MÍST.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	POVRCH POKLADY	POVRCH STĚN	POVRCH STŘEŠNÍ
1.01	ZDĚB	5,80	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠUKOVÁ OMÍTKA	ŠOK POHLED
1.02	CHODBA	10,16	LAMNO	ŠUKOVÁ OMÍTKA	ŠOK POHLED
1.03	POKOJ	13,65	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠUKOVÁ OMÍTKA	ŠOK POHLED
1.04	POKOJ	23,39	LAMNO	ŠUKOVÁ OMÍTKA	ŠOK POHLED
1.05	POKOJ	14,16	LAMNO	ŠUKOVÁ OMÍTKA	ŠOK POHLED
1.06	OBYTNÍ POKOJ S KUCHYNÍ	40,82	LAMNO	ŠUKOVÁ OMÍTKA	ŠOK POHLED
1.07	KOUPELNA	9,28	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠUK. OMÍTKA/REKOBLOK	ŠOK POHLED
CELKOVÁ PLOCHA MÍSTNOSTI 1. NP		117,08			

LEGENDA

□ ZDVO TL 375 mm PORTEX SIL Y P2-440 POK NA TENKOVSTVOU MALTU (848x59x375)

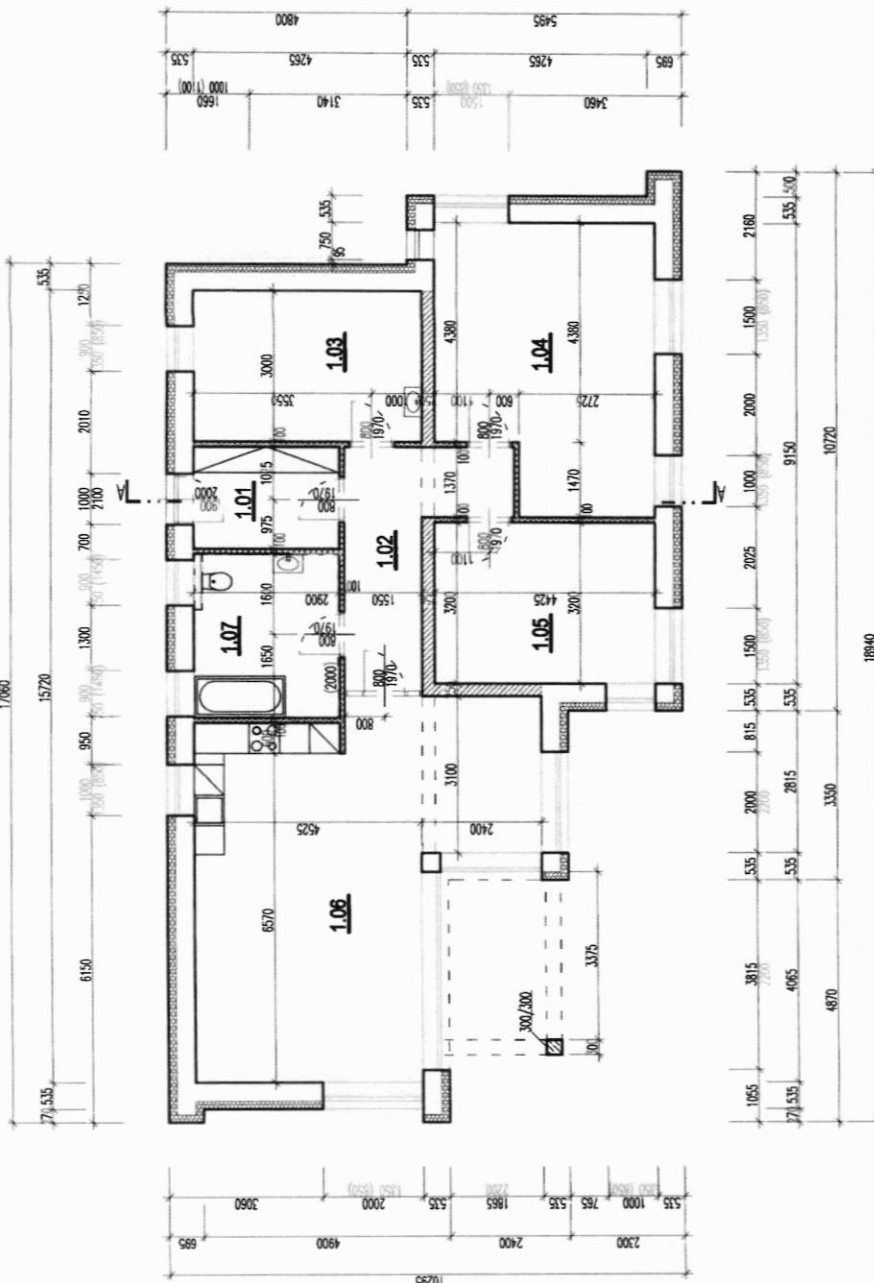
▨ ZDVO TL 250 mm PORTEX 1750/24/9/599 mm NA TENKOVSTVOU MALTU

▩ PŘÍČKY TL 100 mm Z PÓROBETONOVÝCH TVÁŘNIC YTONG (1047/249/599 mm) NA TENKOVSTVOU MALTU

□ ZMĚNY OPOTTOVĚŘENÉ PO
- změny rozměrů oken a výšky parapetů

POZN:

DOPLNĚNÍ K SLOŽKĚ PRO POTŘEBY STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ, NIKOLI PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY



POZNÁMKA

- ROZMĚRY VÝPLNÍ OTVORŮ PŘEDKONTROLOVAT PŘED VÝROBOU NA STAVBĚ
- VŠEČERÉ ROZMĚRY PRACÍ PŘED VÝROBOU PŘEDKONTROLOVAT A PŘEMĚŘIT NA STAVBĚ
- ROZSAH STAVEBNÍCH PRACÍ SE MŮŽE ROZŠÍŘIT V OBLASTI NOVÝCH SKUTELNOSTÍ. ZÁSTĚNĚNÍ V PRŮBĚHU STAVBY
- PŘI PROVÁDĚNÍ PRACÍ DODRŽOVAT VŠECHY PŘEDPISY A VÝKAZY, KTERÉ S TOUTO OBLASTÍ SPOJENÉ, PŘEDKONTROLOVAT A PŘEMĚŘIT NA STAVBĚ
- PŘI VÝKONÁNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ MUSÍ BÝT ZA JISTĚNÍ OBLASTI STAVBY TECHNICKÝ DOZOR
- DOKLADY O VÝKONU PRACÍ MUSÍ BÝT DOKLADY O VÝKONU PRACÍ DOKLADY O VÝKONU PRACÍ DOKLADY O VÝKONU PRACÍ
- NEJEDNÁ O SLOŽKOVÝ ROZPOČET, JEDNÁ O CELKOVÝ ROZPOČET, JAKO BY BYLA UVEDENA V ČÁSTI OSTATNÍCH
- NEJEDNÁ O SLOŽKOVÝ ROZPOČET, JEDNÁ O CELKOVÝ ROZPOČET, JAKO BY BYLA UVEDENA V ČÁSTI OSTATNÍCH
- NEJEDNÁ O SLOŽKOVÝ ROZPOČET, JEDNÁ O CELKOVÝ ROZPOČET, JAKO BY BYLA UVEDENA V ČÁSTI OSTATNÍCH

±0,000 = úroveň podlaží 1. NP

ING MARTINA KONÁŠOVÁ Odborný inženýr SOA č. 111/2017 Ing. Martina Konášová		Ing. Martina Konášová Ing. Martina Konášová Ing. Martina Konášová	
K.ú. Lpí u Náchoda, p.p.č. 189/12 Info Detective Company s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5		K.ú. Lpí u Náchoda, p.p.č. 189/12 Info Detective Company s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5	
ZMĚNA STAVBY PŘED DOKONČENÍM RODINNÝ DŮM D. Architektonicko-stavební řešení		ZmĚNA STAVBY PŘED DOKONČENÍM RODINNÝ DŮM	
čest:		čest:	
měřítko:		měřítko:	
1:100		1:100	
D.1.1-b1		D.1.1-b1	

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
Michaela Konečná

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 **043355/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:



6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 24. 8. 2026

.....
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

www.posudek.com

