

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 002068/2026

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 377, 861, na pozemku parc.č 377 stojí rozestavěná stavba rodinného domu, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Polánky nad Dědinou, obci Třebechovice pod Orebem, okrese Hradec Králové, zapsáno na listu vlastnictví č. 3090.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	www.cenyodhady.cz
Číslo posudku v evidenci znalce:	442/2026	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX10285/25
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	3 035 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 48

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.2.2026

Vyhotoveno: V Brně 2.3.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 3090 pro k.ú. Polánky nad Dědinou ze dne 6.1.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 25.2.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.2.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 3090, k.ú. Polánky nad Dědinou vyhotoveno dne 6.1.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Polánky nad Dědinou vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 25.2.2026 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 25.2.2026.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX10285/25 ze dne 6.1.2026.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Společné rozhodnutí na novostavbu RD, ze dne 12.6.2019, č.j.: STAV-341/2019-MÚT-3097/2019, nabytí právní moci dne 15.8.2019.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 3090 ze dne 6.1.2026 pro k.ú. Polánky nad Dědinou vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *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.*

(3) *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.*

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

(5) *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.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové

míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Třebechovice pod Orebem,
k.ú. Polánky nad Dědinou

Adresa nemovité věci: Polánky nad Dědinou, 503 46 Třebechovice pod Orebem

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rozestavěný rodinný dům situovaný v obci Třebechovice pod Orebem, v její oddělené části Polánky nad Dědinou, která je umístěna severovýchodním směrem od zastavěné části města Třebechovice pod Orebem. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu se zahradou u domu nacházející se na pozemcích parc.č. 377, 861. Rozestavěný rodinný dům je samostatně stojící, pravidelného půdorysného tvaru písmene L, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, v docházkové vzdálenosti zastávka autobusu a dále centrální část města. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 377, 861, na pozemku parc.č 377 stojí rozestavěná stavba rodinného domu, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1229

Město Třebechovice pod Orebem

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu:

Jedná se o samostatně stojící rozestavěný rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru písmene L, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytinu tvoří tašky, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je v části zateplená bez finální vrstvy, sokl je částečně upraven, vnitřní povrchy se předpokládají vápenné, obklady keramické. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné, podlahy pravděpodobně ve standardním provedení, vytápění je pravděpodobně ústřední i podlahové pomocí tepelného čerpadla, ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci do čističky odpadních vod (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), hygienické vybavení s předpokladem ve standardním provedení, ostatní vybavení: standardního charakteru.

Poznámka: nedokončenost rodinného domu je zohledněna ve srovnávací metodě ocenění v koeficientu K5 - celkový stav.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistit jeho dispoziční uspořádání, ale dle informací získaných ze společného rozhodnutí na novostavbu RD ze dne 12.6.2019, č.j.: STAV-341/2019-MÚT-3097/2019, nabytí právní moci dne 15.8.2019 je RD velikosti 5+kk, se zastavěnou plochou 198 m², obestavěným prostorem 1035 m² a se samostatně stojící garáží (ke dni ocenění je provedena u stavby garáže jen základová deska).

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací byla stavba rodinného domu zahájena v roce 2019, rodinný dům ke dni ocenění není zcela dokončen (chybí dokončit část zateplení a finální vrstva fasádních omítek, dvojgaráž a venkovní úpravy

včetně oplocení, interiér nebyl znalci zpřístupněn, nedokončenost zohledněna v koeficientu K5 - celkový stav) a zkolaudován, ale je užíván (dle vizuální prohlídky), současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný se zanedbanější běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 3090. Na pozemku parc.č. 377 stojí nedokončená stavba rodinného domu, pozemek parc.č. 861 tvoří úzký pruh zahrady kolem čelní a pravé strany rodinného domu. Pozemky jsou rovinaté přístupné po místní zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba rodinného domu není ke dni ocenění zkolaudována, ani souhlas s užíváním nebyl předložen. Ke dni ocenění se jeví rodinný dům jako užívaný.

Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 3090 ze dne 6.1.2026 pro k.ú. Polánky nad Dědinou v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí (v oddíle B1), věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí (v oddíle C), věcné břemeno (podle listiny, v oddíle C) pro ČEZ Distribuce, a.s., zástavní práva, zahájení exekucí, podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva (viz. LV č. 3090, příloha znaleckého posudku).

Výše uvedená věcná břemena zapsaná na LV č. 3090 v oddíle B1 a C jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 3090, tj. na zástavní práva, zahájení exekucí, podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný rodinný dům

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí (v oddíle B1)

2.2. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí (v oddíle C)

2.3. Věcné břemeno podle listiny ČEZ (v oddíle C)

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu) zvoleny realizované ceny rodinných domů s porovnáním jako celku.

Poznámka: nedokončenost rodinného domu je zohledněna ve srovnávací metodě ocenění v koeficientu K5 - celkový stav.

Výměra pozemku:	1 677,00 m ²
------------------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.


Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.


Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	ul. Proboštova 1291, Třebechovice pod Orebem		
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.		
Podlaží:	1.NP/2.NP/Podkroví		
Dispozice:	5+kk		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	384,00 m ²		
Užitná plocha:	211,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2025)		1,05	
K2 Velikost objektu - větší velikost		1,05	
K3 Poloha - lepší poloha		0,98	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad		1,00	
K5 Celkový stav - dokončený RD		0,85	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek		1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování		1,00	
Cena k 03/2025	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
7 100 000 Kč	1,10	7 810 000 Kč	

Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-2172/2025-602

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Moravská 1237, Třebechovice pod Orebem		
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.		
Podlaží:	1.PP/1.NP/Podkroví		
Dispozice:	4+1		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	606,00 m ²		
Užitná plocha:	111,88 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2024)		1,15	
K2 Velikost objektu - menší velikost		0,98	
K3 Poloha - lepší poloha		0,98	
K4 Provedení a vybavení - uvažují obdobné vybavení, předpoklad		1,00	
K5 Celkový stav - dokončený RD		0,85	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek		1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování		1,00	
Cena k 07/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
5 800 000 Kč	1,13	6 554 000 Kč	

Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-6559/2024-602

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	ul. Týništská 122, Třebechovice pod Orebem	
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.NP/Podkroví	
Dispozice:	6+1	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	317,00 m ²	
Užitná plocha:	195,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (10/2024)	1,10
K2 Velikost objektu - větší velikost	1,01
K3 Poloha - lepší poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné vybavení, předpoklad	1,00
K5 Celkový stav - dokončený RD	0,85
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-9988/2024-602

Cena k 10/2024
7 600 000 Kč

Celkový koeficient K_c
1,11

Upravená cena
8 436 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 6 544 000,- až 8 436 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 7 600 000,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména rozestavěnost, polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 7 600 000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 544 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 600 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	8 436 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		7 600 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		7 600 000,00
ideální podíl	=	* 1,00 / 2,00 3 800 000,00
prodej podílu (srážka 20%)	=	* 0,80 3 040 000,00
VB v oddíle B1	=	+ 5 000,00 3 045 000,00
VB v oddíle C	=	- 5 000,00 3 040 000,00
VB v oddíle C (ČEZ)	=	- 5 000,00 3 035 000,00

Výsledná porovnávací hodnota **3 035 000 Kč**

2. Věcná břemena**2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí (v oddíle B1)****Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí (v oddíle B1) -
výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Hodnota věcného břemene činí	=	5 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí (v oddíle C)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí (v oddíle C) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Hodnota věcného břemene činí = **5 000,- Kč**

2.3. Věcné břemeno podle listiny ČEZ (v oddíle C)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Věcné břemeno podle listiny ČEZ (v oddíle C) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Hodnota věcného břemene činí = **5 000,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný rodinný dům 3 035 000,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí (v oddíle B1) 5 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí (v oddíle C) 5 000,- Kč

2.3. Věcné břemeno podle listiny ČEZ (v oddíle C) 5 000,- Kč

Věcná břemena - celkem: **15 000,- Kč**

Porovnávací hodnota se zohledněním VB

3 035 000 Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost do okresního města

Slabé stránky

- minimální občanská vybavenost v oddělené části obce
- větší docházkové vzdálenosti
- nedokončenost stavby
- podílové spoluvlastnictví

Obvyklá cena se zohledněním VB**3 035 000 Kč**

slovy: Tři miliony třicet pět tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti a použitým srovnatelným reprezentantům). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení, s dobrou dostupností do okresního města, nevýhodou je minimální občanská vybavenost v oddělené části obce, větší docházkové vzdálenosti, nedokončenost stavby a podílové spoluvlastnictví. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 20 %.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- c) zpracuje data, provedeno,
- d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- g) zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 3090 pro k.ú. Polánky nad Dědinou ze dne 6.1.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 25.2.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 377, 861, na pozemku parc.č 377 stojí rozestavěná stavba rodinného domu, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Polánky nad Dědinou, obci Třebechovice pod Orebem, okrese Hradec Králové, zapsáno na listu vlastnictví č. 3090, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Hradec Králové podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 25.2.2026, bez zohlednění věcných břemen v oddílech B1 a C, po zaokrouhlení na 3.040.000,- Kč (slovy: tři miliony čtyřicet tisíc korun českých).

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 377, 861, na pozemku parc.č 377 stojí rozestavěná stavba rodinného domu, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Polánky nad Dědinou, obci Třebechovice pod Orebem, okrese Hradec Králové, zapsáno na listu vlastnictví č. 3090, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Hradec Králové podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 25.2.2026, se zohlednění věcných břemen v oddílech B1 a C, po zaokrouhlení na 3.035.000,- Kč (slovy: tři miliony třicet pět tisíc korun českých).

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na závadě s nemovitou věcí spojenou spočívající ve věcném břemeni chůze a jízdy a vedení inženýrské sítě s oprávněním pro pozemek parc.č. 377 (zapsáno v oddíle B1) činí 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na závadě s nemovitou věcí spojenou spočívající ve věcném břemeni chůze a jízdy a vedení inženýrské sítě s povinností k pozemku parc.č. 861 (zapsáno v oddíle C) činí 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na závadě s nemovitou věcí spojenou spočívající ve věcném břemeni (podle listiny) s povinností k pozemku parc.č. 861 (zapsáno v oddíle C) činí 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

Obvyklá cena se zohledněním VB

3 035 000 Kč

slovy: Tři miliony třicet pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

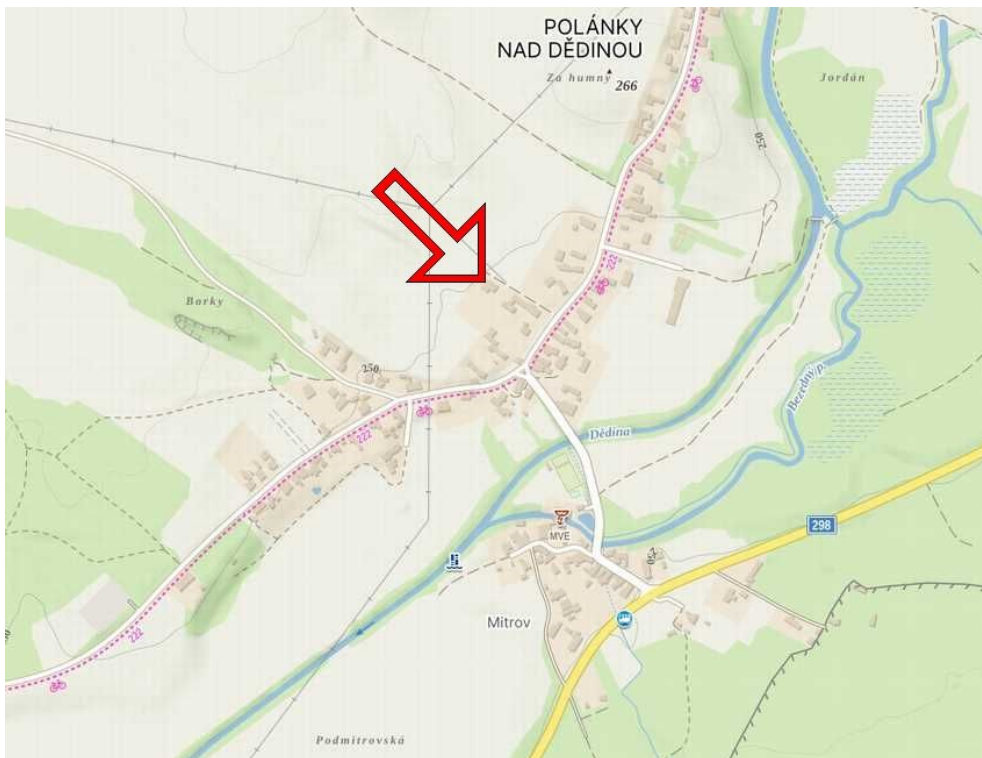
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	9
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	8
Společné rozhodnutí.	10

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD



Boční pohled na RD



Boční pohled na RD



Boční pohled na RD (nedokončené zateplení)



Zahrada



Zahrada



Zahrada



Napojení na IS



Základová deska na garáž

LV č. 3090

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 10285/25 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 571041 Třebechovice pod Orebem

Kat.území: 769436 Polánky nad Dědinou

List vlastnictví: 3090

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec Králové	██████████	1/2
Pánek Ivo, Sobětuš 4, 50315 Nechanice	██████████	1/2

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
377	1486	ostatní plocha	manipulační plocha	
861	191	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy
a vedení inženýrských sítí

Oprávnění pro

Parcela: 377

Povinnost k

Parcela: 1229, Parcela: 1231, Parcela: 861

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2017 10:22:19. Zápis proveden dne 07.11.2017.
V-11832/2017-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě SPU 187475/2025/NO ze dne 03.09.2025. Právní moc ke dni 23.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2025 07:35:57. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-4010/2025-602

Pořadí k 16.10.2017 10:22

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy
a vedení inženýrských sítí

Oprávnění pro

Parcela: 377

Povinnost k

Parcela: 861

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2017 10:22:19. Zápis proveden dne 07.11.2017.
V-11832/2017-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě SPU 187475/2025/NO ze dne 03.09.2025. Právní moc ke dni 23.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2025 07:35:57. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-4010/2025-602

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 571041 Třebechovice pod
Orebem

Kat.území: 769436 Polánky nad Dědinou

List vlastnictví: 3090

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

Typ vztahu

Pořadí k 16.10.2017 10:22

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 1000/715925-02/20/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg.č. 1000/715925-02/20/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 17.09.2082, na splacení jistiny úvěru ve výši 6.740.000 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 8.088.000 Kč

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

*Povinnost k***Parcela: 377**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 1000/715925-02/20/01-002/00/R ze dne 27.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2020 16:13:41. Zápis proveden dne 24.09.2020; uloženo na prac. Hradec Králové V-8685/2020-602

Pořadí k 02.09.2020 16:13

*Související zápisy***Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 1000/715925-02/20/01-002/00/R ze dne 27.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2020 16:13:41. Zápis proveden dne 24.09.2020; uloženo na prac. Hradec Králové V-8685/2020-602

*Související zápisy***Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 1000/715925-02/20/01-002/00/R ze dne 27.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2020 16:13:41. Zápis proveden dne 24.09.2020; uloženo na prac. Hradec Králové V-8685/2020-602

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístit, provozovat, opravovat a udržovat Zařízení distribuční soustavy na dotčené nemovitosti, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, dle GP č. 248-12631/2019

Oprávnění pro

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

*Povinnost k***Parcela: 861**

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-2017607/VB/02 ze dne 20.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2020 06:30:00. Zápis proveden dne 04.01.2021.

V-12794/2020-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě SPU 187475/2025/NO ze dne 03.09.2025. Právní moc ke dni 23.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2025 07:35:57. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-4010/2025-602

Pořadí k 11.12.2020 06:30

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 571041 Třebechovice pod
Orebem

Kat.území: 769436 Polánky nad Dědinou

List vlastnictví: 3090

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

Typ vztahu

- o Zástavní právo soudcovské
částka ve výši 80.597 Kč
k 1/2

*Oprávnění pro*MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle,
15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234*Povinnost k*Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: ██████████
Parcela: 377*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 15 E
4/2023-23 ze dne 26.10.2023. Právní moc ke dni 13.12.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 12.01.2024 13:28:26. Zápis proveden dne 06.02.2024.
V-381/2024-602*Pořadí k* 29.09.2023 00:00

- o Zástavní právo soudcovské
částka ve výši 81.166 Kč
k 1/2

*Oprávnění pro*MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle,
15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234*Povinnost k*Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: ██████████
Parcela: 377*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 15 E
5/2023-23 ze dne 26.10.2023. Právní moc ke dni 13.12.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 12.01.2024 13:34:28. Zápis proveden dne 06.02.2024.
V-382/2024-602*Pořadí k* 29.09.2023 00:00

- o Zástavní právo soudcovské
částka ve výši 80.597 Kč
k 1/4

*Oprávnění pro*MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle,
15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234*Povinnost k*Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: ██████████
Parcela: 861*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 15 E
4/2023-23 ze dne 26.10.2023. Právní moc ke dni 13.12.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 12.01.2024 13:28:26. Zápis proveden dne 06.02.2024.
V-381/2024-602*Listina* Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv
v pozemkové úpravě SPU 187475/2025/NO ze dne 03.09.2025. Právní moc ke dni
23.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2025 07:35:57. Zápis proveden
dne 24.09.2025; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-4010/2025-602

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 571041 Třebechovice pod
Orebem

Kat.území: 769436 Polánky nad Dědinou

List vlastnictví: 3090

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

Typ vztahu

k 1/2

Povinnost k

Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 861

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex 10285/25-47 ze dne
04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2025 16:51:08. Zápis
proveden dne 13.11.2025; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-7224/2025-602

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

137 EX 10285/25 a 137 EX 16509/25 do řízení 137 EX 10285/25

Listina Oznámení exekutora o spojení exekucí 137Ex 10285/25-87 ze dne 04.11.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2025 16:49:10. Zápis proveden dne
18.11.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7302/2025-602

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-06505/2025 -014 ze dne
07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2025 10:21:57. Zápis proveden
dne 08.07.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-5551/2025-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2

Povinnost k

Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 377

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX 06505/25-017 ze dne
07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2025 10:21:10. Zápis
proveden dne 11.07.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-4008/2025-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2

Povinnost k

Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 861

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX 06505/25-054 ze dne
05.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2025 09:21:18. Zápis
proveden dne 25.09.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-5558/2025-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX 06505/25-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 571041 Třebechovice pod
Orebem

Kat.území: 769436 Polánky nad Dědinou

List vlastnictví: 3090

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

Typ vztahu054. Právní moc ke dni 08.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2025
15:21:29. Zápis proveden dne 25.09.2025; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-6012/2025-602

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: [REDAKCE]Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j.
219EX-01438/2025 -0039 ze dne 03.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
03.08.2025 22:13:36. Zápis proveden dne 04.08.2025; uloženo na prac. Kolín
Z-5976/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2

Povinnost k

Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 377Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 219EX 01438/25-038 ze dne
03.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2025 22:12:32. Zápis
proveden dne 08.08.2025; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-4766/2025-602Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 219 EX 01438/25-
074. Právní moc ke dni 04.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2025
22:12:37. Zápis proveden dne 13.10.2025; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-5503/2025-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2

Povinnost k

Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 861Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 219EX 01438/25-054 ze
dne 18.08.2025. Právní moc ke dni 05.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
19.08.2025 22:17:13. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Hradec
Králové

Z-5252/2025-602

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 219EX 01438/25-040 ze dne
03.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2025 22:17:13. Zápis
proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-5252/2025-602

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřizemím soudc.zástav.práva

k 1/2

Oprávnění pro

MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle,
15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 571041 Třebechovice pod
Orebem

Kat.území: 769436 Polánky nad Dědinou

List vlastnictví: 3090

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

Typ vztahu

Povinnost k

Pánek Ivo, Sobětuš 4, 50315 Nechanice, RČ/IČO:

Parcela: 377

Listina Vyrozumění soudu o podání návrhu na nařiz.výkon.rozh.zřízením soud.zást.práva 18E 2/2025-19 ze dne 01.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2025 14:04:15. Zápis proveden dne 14.08.2025.

Z-4786/2025-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

*Povinnost k*Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-16509/2025 -10 ze dne 29.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2025 07:41:31. Zápis proveden dne 02.09.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-10667/2025-703

*Související zápisy*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2*Povinnost k*Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO:
Parcela: 377, Parcela: 861

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex 16509/25-34 ze dne 04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2025 14:34:48. Zápis proveden dne 13.11.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7219/2025-602

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

137 EX 10285/25 a 137 EX 16509/25 do řízení 137 EX 10285/25

Listina Oznámení exekutora o spojení exekucí 137Ex 10285/25-87 ze dne 04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2025 16:49:10. Zápis proveden dne 18.11.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7302/2025-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 2216/125, 616 45 Brno

*Povinnost k*Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-19357/2025 -10 ze dne 10.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2025 16:31:24. Zápis proveden dne 14.10.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-13144/2025-703

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 571041 Třebechovice pod
Orebem

Kat.území: 769436 Polánky nad Dědinou

List vlastnictví: 3090

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

Typ vztahu

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2***Povinnost k*

Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 377, Parcela: 861

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex 19357/25-23 ze dne
14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 16:36:25. Zápis
proveden dne 23.10.2025; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-6579/2025-602

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*Pánek Ivo, Sobětuš 4, 50315 Nechanice, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č.j. 219
EX-05498/2025 -040 ze dne 09.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.12.2025 17:12:05. Zápis proveden dne 10.12.2025; uloženo na prac. Kolín
Z-10045/2025-204

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2***Povinnost k*

Pánek Ivo, Sobětuš 4, 50315 Nechanice, RČ/IČO:
[REDAKCE]
Parcela: 377, Parcela: 861

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 219EX 05498/25-039 ze dne
09.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2025 17:12:18. Zápis
proveden dne 17.12.2025; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-8041/2025-602

Související zápisy

Zrušen zákaz dle § 44a odst. 1 a podle § 47 odst.5/6 ex.řádu
týká se nemovitostí:
parcela č. 377 a č. 861 k.ú. Polánky nad Dědinou

Listina Usnesení soudního exekutora o zrušení zákazu nakládat s majetkem Exekutorský
úřad Kolín č. j. 219EX-05498/2025 -049 ze dne 15.12.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 15.12.2025 18:12:54. Zápis proveden dne 16.12.2025; uloženo
na prac. Kolín

Z-10253/2025-204

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

Povinnost k

Čiháčková Barbora, Malé náměstí 113/6, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX 5937/25-21 ze dne
10.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2025 09:05:00. Zápis proveden
dne 15.12.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 8

Dodejka

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovídy 191, 664 48 ②
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

Adresát: 66448 Moravany u Brna

RR046706086C
 13.01.26 201 938 0.015kg 109.
 EK, VZ, UX, DE

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla doručena v lhůtě minut.
 Protože adresát nikdy zásilku, byla zásilka uložena minut.
 a vyzvedl, byla uložena v stanovené lhůtě, minut.
 a zásilka byla zanechána v
 a vyzvedl, aby si zásilku vyzvedl.
 Jméno a příjmení doručovatele: Boháčová Pavla
 podpis doručovatele: *[Podpis]*
 Uložení zásilky byla vyzvednuta hodin minut.
 Protože si adresát nikdy zásilku ve stanovené lhůtě, minut.
 vyzvedl, byla uložena do adresátovy
 a vyzvedl, aby si zásilku vyzvedl,
 Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:

ODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
 Č.j.: 134 Ex 10285/25
Adresát:
BARBORA ČIHÁČKOVÁ
MAKÉ NÁMĚSTÍ 113/6
500 03 HRADEC KRÁLOVÉ
 Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:

ZPĚT

Jana Boučková
 NEZASTIŽEN, OZNÁMENO
 ULOŽENO 20. 01. 2026

OZNÁMENO - ULOŽENO - ODNÁŠKA ZÁSILEK...
 KONEC ÚLOŽNÍ DOBY... 02/02 26

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženu zásilku nevyzvedl ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky)

ODNÁŠKA BEZ POUŽITÍ POŠTOVNÍ PŘIHRÁDKY

a tím dodána dne.....

PRÁČENO ODESÍLATELI DNE

- 3. 02. 2026

Jméno a příjmení doručovatele Boháčová Pavla



[Podpis]
podpis doručovatele



Srovnatelné objekty

Prodej domu

150 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Proboštova 1291, 50346 Třebechovice pod
Orebem

Detail nabídky

#1553091



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	150 m ²	Stav:	velmi dobrý
Dispozice:		GPS:	50.197328481723, 15.99344962012
Plocha pozemku:	384 m ²	Zadáno v:	06.03.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-2172/2025-602

Popis nemovitosti

Nabízíme vám k prodeji rodinný dům, který se nachází v klidné části obce Třebechovice pod Orebem. Zděný třípodlažní dům z roku 2001 je dispozičně řešený jako 5+kk, s celkovou výměrou 211m². Po vstupu do domu se ocitáme v zádveři, kde je k dispozici šatní skříň. Dále pokračujeme do chodby, ze které jsou samostatné vstupy do 3 obytných místností. Obývací pokoj je spojený s kuchyňským koutem, který je osazený na míru zhotovenou kuchyňskou linkou a z pokoje je dále vstup do zahrady. V obývacím pokoji je na zemi položena plovoucí podlaha a v pracovním je položeno PVC s izolací. Zde je umístěná prostorná vestavěná šatní skříň. Z chodby dále vstupujeme do koupelny. Zde je k dispozici vana a v koupelně je umístěn plynový kotel z roku 2021. WC je samostatné. Ve 2.NP se nachází dva samostatné prostorné pokoje a koupelna. Ta je osazena vanou i sprchovým koutem a výhodou této místnosti je střešní okno. WC je oddělené. V ložnici je umístěná vestavěná šatní skříň. Ve 3.NP se nachází půdní prostor. Majitel v roce 2023 nechal do třech obytných místností položit nové koberce, pod kterými je položena podložka Floorwise Panache. Tato podložka má výborné izolační a akustické vlastnosti. Na pozemku se dále nachází zděná přístavba, která slouží pro umístění sportovního vybavení a potřeb pro zahradu. V přístavbě je zavedena elektřina s možností připojení na 360V. Vedle přístavby je přístřešek pro parkování s osvětlením. Vjezd je přes mechanická vrata, avšak s možností dodělení na elektrická. Na zahradě se vzrostlou zelení je vybudovaná pergola a dále se na pozemku nachází vrtaná studna s hloubkou 18m. Dům je napojený na obecní vodu a kanalizaci. Plyn a elektřina jsou zavedeny v domě. Dům je umístěn v obytné zóně, ve slepé ulici. Tedy se jedná o klidné bydlení. Třebechovice pod Orebem jsou vzdálené pouhých 13km od Hradce Králové a 23km od Pardubic.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhadcy.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2026

valuo

Prodej domu

150 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Probošтова 1291, 50346 Třebechovice pod
Orebem



Detail nabídky

#1553091

Cenová historie 30.06.2024 - 07.01.2025 (191 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	06.03.2025	od 6,8 do 7,2 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	07.01.2025 (po 47 d.)	7 100 000 Kč	
Zlevněno	21.11.2024 (po 69 d.)	7 100 000 Kč za nemovitost	-200 000 Kč (-3%)
Zlevněno	13.09.2024 (po 40 d.)	7 300 000 Kč za nemovitost	-190 000 Kč (-3%)
Zlevněno	04.08.2024 (po 35 d.)	7 490 000 Kč za nemovitost	-500 000 Kč (-6%)
+ Vytvoření inzerátu	30.06.2024	7 990 000 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2026

valuo

Prodej domu

153 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Moravská 1237, 50346 Třebechovice pod
Orebem

Detail nabídky

#1360214



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	153 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	606 m ²
Celkem podlaží:	
Příslušenství:	zahrada

Plocha zahrady:	453 m ²
Stav:	průměrný
GPS:	50.198588164229, 16.003900702509
Zadáno v:	15.07.2024
Číslo vkladu:	V-6559/2024-602

Popis nemovitosti

Sháníte to pravé místo pro vlastní bydlení, které Vám zajistí čas na klid a odpočinek? Milujete přírodu a měli byste ji rádi na dosah ruky? V tom případě všechny tyto možnosti Vám nabízí tato jedinečná nabídka, která zaujímá to pravé místo, kde budete mít dostatek soukromí, prostoru a všechno nepodstatné hodíte za hlavu! Dovolují si Vám nabídnout ke koupi rodinný dům s dispozicí 4+1 na klidném místě na konci slepé ulice s výhledem do přírody na kraji města Třebechovice pod Orebem. Jedná se o samostatný dvoupodlažní dům se sedlovou střechou, jehož kolaudace proběhla v roce 2002. Zastavěná plocha činí 153 m² a je v ní zahrnuta plocha domu, terasa a garáž pro jeden osobní automobil s dílnou. Plocha zahrady je 453 m² a pro letní osvěžení je zde k dispozici bazén o velikosti 15 m². Užitná plocha domu dle zaměření je 111,88 m². Při vstupu do domu se ocitnete v zádveři, odkud je přístup do koupelny s toaletou chodby. V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj s přístupem na terasu, samostatná část vhodná pro jídelnu a samostatnou část pro vybudování kuchyně. Pro dostatek úložného prostoru je zde k dispozici spíž. V patře jsou celkem 3 samostatné pokoje a druhá koupelna s WC. Prostorná ložnice o výměře 10,27 m² je přístupná ze dvou pokojů z jižního pohledu. Ze severního pokoje je vstup na velkorysou terasu, která tvoří střešku garáže. Tento prostor je zároveň vhodný pro nástavbu druhého nadzemního podlaží. Dům je připojený na obecní vodu, elektřinu a kanalizaci. Okna jsou dřevěná dvoudílná. Podlahovou krytinu v přízemí tvoří laminátová plovoucí podlaha a 1. patro je položeno kobercem. Rozvody jsou v mědi s proudovým chráničem a domovní odpady v plastu. Vytápění je ústřední řešeno plynovým kotlem včetně ohřevu TUV. Jedná se o cihlový, avšak nezateplený dům ve stavu, který vyžaduje investici. Je už jen na Vás, zda



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2026

valuo

Prodej domu

153 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

půjde o drobnou investici či se rozhodnete pro rozsáhlou rekonstrukci. Pro inspiraci je v galerii znázorněna ukázka vizualizace exteriéru i interiéru. Třebechovice pod Orebem nabízí veškerou občanskou vybavenost, klidná místa v přírodě máte hned za rohem a na letní koupaliště je to jen pár minut pěšky. Třebechovice jsou zároveň skvěle dopravně dostupné do Hradce Králové, odkud zde pravidelně jezdí vlakové či autobusové spoje. Autem je to jen 15 min a do Pardubic či Kvasin přibližně 25 min. Nabytím této nemovitosti si zajistíte skvělé rodinné zázemí. Nenechte si tuto možnost ujít!

Adresa

Moravská 1237, 50346 Třebechovice pod
Orebem



Detail nabídky

#1360214



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2026

valuo

Prodej domu

153 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Moravská 1237, 50346 Třebechovice pod
Orebem

Detail nabídky

#1360214

Cenová historie 17.08.2023 - 29.05.2024 (286 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	15.07.2024	od 5,8 do 6 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	29.05.2024 (po 46 d.)	5 800 000 Kč	
Zlevněno	15.07.2024 (po 59 d.)	5 800 000 Kč Číslo řízení: V-6559/2024-602	-190 000 Kč (-3%)
Zlevněno	17.05.2024 (po 274 d.)	5 990 000 Kč za nemovitost	-480 000 Kč (-7%)
+ Vytvoření inzerátu	17.08.2023	6 470 000 Kč za nemovitost; Info u realitního specialisty	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2026

valuo

Prodej domu

195 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Týništská 122, 50346 Třebechovice pod Orebem



Detail nabídky

#1577199



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	195 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	317 m ²
Celkem podlaží:	
Příslušenství:	zahrada, sklep

Plocha zahrady:	100 m ²
Plocha sklepa:	10 m ²
Stav:	velmi dobrý
GPS:	50.200290741106, 15.998075080437
Zadáno v:	29.10.2024
Číslo vkladu:	V-9988/2024-602

Popis nemovitosti

Skvěle řešený prostorný dům s garáží, dílnou a soukromím v zahradě! Nabízím k prodeji pěkný a útulný rodinný dům na ulici Týništská v Třebechovicích pod Orebem, 15 min. od Hradce Králové. Tento řadový dům je ideální jak pro rodiny s dětmi, tak aktivní lidi s místem pro jejich záliby. Dům disponuje celkem šesti pokoji, dvěma koupelnami, technickou místností a je rozdělen na 2 patra. Vedle domu je i garáž pro 1 auto s vysokým stropem (vejde se i dodávka) a prostorná dílna nebo sklad dle Vašich potřeb. Zahrada ve vnitrobloku poskytuje zeleň i soukromí, kde si děti mohou bezpečně hrát a rodiče relaxovat. V domě je také menší sklep a v horním patře terasa např. pro ranní kávu nebo večerní posezení. Po rekonstrukci v roce 2011 nabízí dům příjemné prostředí k životu se zajímavými vchytávkami. Dešťové vody jímáte do retenční nádrže a tato voda pak slouží ke splachování a praní, což je ekologické a šetří Vaši peněženku. V domě je také rozvedený centrální vysavač pro snadnější úklid. Do domu vcházíme ze zahrady do velké vstupní haly. Vedle je prostorná kuchyně, která má také vlastní vstup do zahrady, a je vybavená varnou deskou a myčkou. Jídelní část s krásnými klenutými stropy propojuje kuchyň a obývací část. V hale je pak i koupelna se sprchovým koutem a záchodem, technická místnost a vstup do sklepa. Po schodech se odtud dostaneme do horního patra. Tady najdeme velký pokoj s terasou, 2 další pokoje a ložnici s výhledem do zahrady. Zde jsou zavedeny i rozvody vody a odpad, tak je možné pokoj přebudovat i na kuchyň. V patře najdeme i druhou koupelnu s vanou a záchodem. Dům je

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2026

valuo

Prodej domu

195 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Týništská 122, 50346 Třebechovice pod
Orebem



Detail nabídky

#1577199

napojen na veřejnou kanalizaci, dálkový vodovod a plynovod. Elektřina je zavedena standardní 230 V. Topení je zajištěno ústředním plynovým topením a krbovou vložkou s rozvodem teplého vzduchu do horních pokojů, což si regulujete aktivním ventilátorem pomocí termostatu nebo ručně. Další vychytávka, která může šetřit peníze za vytápění. Dům se nachází v blízkosti základní školy a ZUŠ (základní umělecká škola), nedaleko centra obce, koupaliště i lesa. Nedaleko je i bědovická obora s cyklostezkou vhodnou pro kola i brusle, kterou lemují výběhy s bílými daňky, kozami a koňmi. V okolí je tedy řada atrakcí nejen pro děti, což zaručuje pohodlný a aktivní život pro celou rodinu. V dosahu jsou také různé dopravní možnosti včetně vlaku, autobusu a dálnice, což usnadní vaše cestování. Internetové připojení je přivedené k domu a stačí aktivovat u poskytovatele. Tato rodinná nemovitost je skvělou volbou pro ty, kteří hledají domov s dostatkem prostoru pro děti i rodiče a pohodlí pro celou rodinu. Přijďte se ale radši na dům podívat a nacítit jeho atmosféru!



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2026

valuo

Prodej domu

195 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Týništská 122, 50346 Třebechovice pod
Orebem



Detail nabídky

#1577199

Cenová historie 01.08.2024 - 19.09.2024 (48 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	29.10.2024	od 7,6 do 8 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	29.10.2024 (po 39 d.)	7 600 000 Kč Číslo řízení: V-9988/2024-602	-390 000 Kč (-5%)
+ Stažení inzerátu	19.09.2024 (po 3 d.)	7 990 000 Kč	
Zlevněno	16.09.2024 (po 46 d.)	7 990 000 Kč za nemovitost	-400 000 Kč (-5%)
+ Vytvoření inzerátu	01.08.2024	8 390 000 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2026

valuo

Společné rozhodnutí

44


MĚSTSKÝ ÚŘAD TŘEBĚCHOVICE POD OREBEM
STAVEBNÍ ODBOR

Masarykovo nám. 14, 503 46 Třeběchovice pod Orebem
 tel. +420 491 401 191, ID datové schránky: ububaym
 Úřední dny: pondělí a středa: (7.30-11.30 hodin, 12.30-17.00 hodin)

Váš dopis zn.:

ze dne : 12.6.2019

naše zn.: STAV-341/2019-MÚT-3097/2019

opr. úřední osoba: Ing. Martin Slezák

odbor : Stavební odbor

tel.: 491401192

e-mail: martin.slezak@mutrebechovice.cz

datum : 19.07.2019

skartační znak:

Barbora Čiháčková (nar. 11.8.1994)
Malé náměstí 113/6, 500 03 Hradec Králové

Ivo Pánek (nar. 12.11.1986)
Sobětuš 4, 503 15 Nechanice

oba v zast. Ing. Jiřím Kodýtkem
 Sportovní 1402, 503 46 Třeběchovice pod Orebem

Toto rozhodnutí nabylo právní moci

dne 15.8.2019

Městský úřad Třeběchovice p. O.

dne 20.8.2019 podpis *P. Slezák*
SPOLEČNÉ ROZHODNUTÍ

Dne 12.6.2019 podala Barbora Čiháčková (nar. 11.8.1994), Malé náměstí 113/6, 500 03 Hradec Králové a Ivo Pánek (nar. 12.11.1986), Sobětuš 4, 503 15 Nechanice, oba v zast. Ing. Jiřím Kodýtkem, Sportovní 1402, 503 46 Třeběchovice pod Orebem na zdejší stavební úřad žádost o vydání společného územního rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení pro soubor staveb vedený pod názvem „novostavba RD se samostatně stojící garáží“ na pozemcích dle KN p.č. 377 (ostatní plocha), p.č. 692/2 (ostatní plocha), p.č. 692/3 (ostatní plocha), p.č. 692/1 (ostatní plocha) a p.č. 685/9 (ostatní plocha) v kat. území Polánky nad Dědinou a obci Třeběchovice pod Orebem. Dnem podání žádosti bylo zahájeno společné územní a stavební řízení.

Stavební odbor Městského úřadu Třeběchovice pod Orebem, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) posoudil ve společném územním a stavebním řízení (dále jen „společné řízení“) podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení a na základě tohoto posouzení: **vydává** podle §94j a § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů

společné povolení

pro stavbu vedenou pod názvem:

„novostavba RD se samostatně stojící garáží“ na pozemcích dle KN p.č. 377 (ostatní plocha), p.č. 692/2 (ostatní plocha), p.č. 692/3 (ostatní plocha) a p.č. 692/1 (ostatní plocha), p.č. 685/9 (ostatní plocha) v kat. území Polánky nad Dědinou a obci Třeběchovice pod Orebem.

Předmětem společného rozhodnutí je tento soubor staveb:

- novostavba rodinného domu
- novostavba dvougaráže
- vodovodní, elektro připojení včetně domovních rozvodů
- kanalizační propojení
- likvidace srážkových vod zasakováním
- zpevněné plochy (příjezdová zpevněná plocha, obratiště)
- oplocení

VYPRAVENO DNE: 23.7.2019

sp.zn. STAV-341/2019-MÚT-3097/2019

Stavba ČOV včetně kanalizačního propojení na pozemcích p.č. 377 (ostatní plocha), p.č. 692/2 (ostatní plocha) a p.č. 692/3 (ostatní plocha) v k.ú. Polánky nad Dědinou byla povolena společným rozhodnutím (včetně povolení nakládání s povrchovými vodami) dne 15.7.2019 pod zn. SZ MMHK/081973/2019ŽP1/Pra MMHK/112783/2019 Magistrátem města Hradec Králové, odborem životního prostředí.

Druh umísťovaných a povolovaných staveb:

Hlavní budova (RD) je ve smyslu ust. § 4 odst. 1 stavebního zákona stavbou hlavní, proto jsou všechny stavby souboru projednány v jejím režimu.

Rodinný dům - jedná se o stavbu pro bydlení podle § 96 odst. 2 písm. b) a § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, u které postačí územní souhlas a ohlášení stavby.

Stavba garáže - jedná se o stavbu podle § 96 odst. 2 písm. b) a § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, u které postačí územní souhlas a ohlášení stavby.

Kanalizační, vodovodní, elektro přípojka a vsakování dešťových vod - jedná se o stavby dle § 96 odst. 2 písm. a) a dle § 103 odst. 1 písm. e) bod 10. stavebního zákona, které vyžadují územní souhlas a nevyžadují stavební povolení ani ohlášení.

Oplocení - stavba dle § 96 odst. 2 písm. a) a dle § 103 odst. 1 písm. e) bod 14. stavebního zákona, která vyžaduje územní souhlas a nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení.

Zpevněné plochy, příjezdová zpevněná plocha, obratiště - jedná se o stavby podle § 96 odst. 2 písm. b) a dle § 104 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, u kterých postačí územní souhlas a ohlášení stavby.

Součástí dokumentace jsou dále stavby, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavby ani stavební povolení. Jedná se o:

- Vjezd a přístup na pozemek - jedná se o stavbu dle § 79 odst. 2) písm. i) stavebního zákona.

Účel staveb:

Zajištění rodinného bydlení.

Umístění staveb na pozemku:

Odstupové vzdálenosti RD:

- 2,4 m od hranice s pozemkem p.č. 692/2 (ostatní plocha) v kat. území Polánky nad Dědinou a obci Třebechovice pod Orebem - směr jihozápadní,
12,9 m od hranice s pozemkem p.č. 429 (ostatní plocha) v kat. území Polánky nad Dědinou a obci Třebechovice pod Orebem - směr jihovýchodní.

Odstupové vzdálenosti garáže:

- 3,6 m od hranice s pozemkem p.č. 692/2 (ostatní plocha) v kat. území Polánky nad Dědinou a obci Třebechovice pod Orebem - směr jihozápadní,
- 3,15 m v nejužším místě a 6,0 m v nejširším místě od hranice s pozemkem stp.č. 43/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v kat. území Polánky nad Dědinou a obci Třebechovice pod Orebem - směr severozápadní.

Určení prostorového řešení stavby RD:

Objekt rodinného domu je navržen jako samostatně stojící novostavba. Rodinný dům je dispozičně řešen jako 5+kk. Objekt rodinného domu tvaru L, je zastřešen valbovou střechou ve sklonu 20° s přesahy. Výška hřebene střechy je od úrovně terénu 4,85 m a úroveň podlahy je nad úrovní upraveného terénu 0,30 m. Světlá výška je 2,65 m. Zastavěná plocha RD bude 198 m², obestavěný prostor 1035 m³. Objekt samostatně stojící garáže o půdorysném rozměru 10,00 x 7,00 m a je zastřešen sedlovou střechou ve sklonu 22° s přesahy. Výška hřebene střechy je od úrovně terénu 4,90 m a úroveň podlahy je nad úrovní upraveného terénu 0,05 m. Zastavěná plocha garáže bude 70 m².

Konstrukčně bude objekt RD zděný systémem Porotherm. Dřevěný krov bude tvořen soustavou vazníků s minerální tepelnou izolací. Střešní krytina je navržena z keramických tašek systému Bramac.

sp.zn. STAV-341/2019-MÚT-3097/2019

Přízemí (1.NP) bude obsahovat - zádveří, chodbu, koupelnu, technickou místnost, obývací pokoj s kuchyní, spíž, 2x pokoj, koupelnu, šatnu, ložnici, pokoj pro hosty a chodbu.

Napojení stavby RD na sítě technického vybavení:

- **Splaškové vody** - odpadní vody z RD budou svedeny do revizní šachty u RD. Napojení přípojky je v revizní šachtě prům. 400 mm. Mezi revizní šachtou a RD je osazena ČOV, která je specifikována v samostatné projektové dokumentaci. Potrubí je nové, z PP trub OSMA KG. Stavba ČOV včetně kanalizačního propojení na pozemcích p.č. 377 (ostatní plocha), p.č. 692/2 (ostatní plocha) a p.č. 692/3 (ostatní plocha) v k.ú. Polánky nad Dědinou byla povolena společným rozhodnutím (včetně povolení nakládání s povrchovými vodami) ze dne 15.7.2019 pod zn. SZ MMHK/081973/2019ŽP1/Pra MMHK/112783/2019. Předčištěné vody jsou dále vedeny kanalizačním potrubím do stávající šachty dešťové kanalizace na pozemku p.č. 685/9 (ostatní plocha) v kat. území Polánky nad Dědinou.
 - **Vodovodní přípojka** - RD bude napojen na stávající vodovodní řad DN PVC 100 umístěný v přílehlé komunikaci na pozemku p.č. 685/1 (ostatní plocha) v kat. území Polánky nad Dědinou a obci Třebechovice pod Orebem. Z řadu povede přípojka PVC DN 32 v celkové délce cca 108 m.
 - **Dešťové vody** - dešťové vody ze střechy objektu RD a garáže budou řešeny vsakem na pozemku investora.
 - **Elektro přípojka** - pro připojení elektrické instalace v budově na distribuční síť firmy ČEZ je na pozemku investora osazen elektroměrový sloupek v oplocení. Nový elektroměrový rozváděč kapacitně určený pro jeden měřený odběr. Rozváděč bude vybaven hlavním jističem se jmenovitou proudovou hodnotou 32A/3 a vypínací charakteristikou „B“. Dále bude rozváděč vybaven jedním úředně cejchovaným jednosazbovým elektroměrem pro přímé měření spotřeby elektrické energie. Z tohoto měřeného vývodu bude pomocí měděného celoplastového kabelu CYKY 4Jx10mm² připojena rozvodnice označená RS1, umístěná v místnosti č. 1.04.
- Vytápění** - pro vytápění objektu rodinného domu je navržen samostatný zdroj tepla - tepelné čerpadlo vzduch - voda. Jmenovitý tepelný výkon činí 6,4 kW. Bude použito podlahové vytápění, topné registry nebo radiátory. Jako doplňkový zdroj tepla bude použita krbová vložka HEAT W2G 70.50.01 od výrobce Romotop o regulovatelném výkonu 4,5-11,7 kW.

Oplocení, přístup a příjezd, zpevněné plochy:

- **Oplocení** - hranice pozemku p.č. 377 (ostatní plocha) v kat. území Polánky nad Dědinou a obci Třebechovice pod Orebem vyjma části obratiště pro požární vozy budou oploceny poplastovaným pletivem.
- **Zpevněné plochy (příjezdová zpevněná plocha, obratiště)** - Napojení na přílehlou stávající nezpevněnou místní komunikaci bude vybudováno nové. Provede se zpevnění místní komunikace. Napojení a zpevnění komunikaci bude splňovat požadavky správce komunikace. Zpevnění vozovky šířky 3 m je navrženo v jednostranném příčném spádu 2,5 % a nezpevněné krajnice jsou navrženy v šířce 250 mm a v příčném spádu 6 % k okraji vozovky. Podélné odvedení dešťových vod je řešeno stávajícím odvodňovacím podélným příkopem a násypovým tělesem nad stávajícím okolním terénem. Pod sjezdem, který vede přes odvodňovací příkop bude umístěn propustek z železobetonových trubek pr. 400mm, propustek bude opatřen šikmými čely a bude provedena opevnění vtoku a výtoku kamennou dlažbou. Navrhovaná skladba komunikace: dvojitý uzavírací nátěr DV20 tl. 20 mm, penetrační makadam hrubý PMH tl. 100 mm, štěrkopísek ŠD 0/63 tl. 250 mm, zhutněná zpevněná pláň Eo = 30-35 Mpa dle do hl. 200 mm. Po vybudování vozovky se zřídí krajnice š.0.25 ze se vyčištění odvodňovacího příkopu.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Záměr nebude zdrojem negativních účinků na životní prostředí. Stavba není zdrojem nadměrného hluku, prachu, vibrací či jiných negativních účinků na životní prostředí. Pouze po dobu výstavby dojde přechodně ke zhoršení životních podmínek hlukem stavebních mechanismů a staveništní dopravy. Tyto účinky budou omezeny na nejnutnější míru v rámci technických možností. Po dokončení stavby investor zajistí úpravu pozemků dotčených stavbou.

sp.zn. STAV-341/2019-MÚT-3097/2019

Podmínky pro umístění a provedení stavby

1. Stavba RD včetně staveb souvisejících bude umístěna a provedena v souladu s dokumentací označenou jako „novostavba RD se samostatně stojící garáží“, kterou autorizoval Ing. Jiří Urban, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby (ČKAIT 0601460), datum 3/2018, ověřenou stavebním úřadem ve společném územním a stavebním řízení. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Pro umístění a provedení stavby se jako stavební pozemek vymezuje území tvořené parcelami p.č. 377 (ostatní plocha), p.č. 692/2 (ostatní plocha), p.č. 692/3 (ostatní plocha) a p.č. 692/1 (ostatní plocha), p.č. 685/9 (ostatní plocha) v kat. území Polánky nad Dědinou a obci Třebechovice pod Orebem. Předpokládaný termín dokončení stavby je do 31.8.2024.
3. Stavba bude provedena dodavatelsky firmou vybranou na základě výběrového řízení. Zhotovitel stavby bude oznámen stavebnímu úřadu před zahájením prací.
4. Veškeré stávající inženýrské sítě v prostoru staveniště budou po dobu stavby polohově a výškově vyznačeny, v průběhu stavby k nim bude zajištěn přístup, a budou dodrženy podmínky jejich ochranných a bezpečnostních pásem. Veškerá stávající zařízení budou zabezpečena tak, aby nedošlo k jejich případnému poškození.
5. Stavebník je povinen při provádění stavby ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit. Jedná se o kontrolní prohlídky:
 - kontrolní prohlídka - po dokončení stavby.
6. Budou respektovány podmínky vlastníků technické infrastruktury k dotčení ochranných nebo bezpečnostních pásem a podmínky ostatních účastníků společného řízení:
 - Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s., ze dne 17.2.2019 č.j.: 545497/19.
 - Stanovisko společností GridServices, s.r.o. ze dne 23.4.2019 zn.: 5001906176.
 - Souhlas s umístěním stavby společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 11.4.2019 zn.: 1103618281.
 - Sdělení o existenci energetického zařízení společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 17.2.2019 zn.: 0200869578 a ze dne 18.2.2019 zn.: 0101060950.
 - Vyjádření Města Třebechovice pod Orebem, odboru správy majetku ze dne 22.3.2019 zn. MÚT-1525/2019-SM-354/2018.
 - Vyjádření pro územní a stavební řízení od Královéhradecké provozní, a.s. ze dne 20.3.2019 pod zn.: 615/TD-19.
7. Budou dodrženy podmínky dotčených orgánů:
 - Závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odbor hlavního architekta ze dne 14.11.2018 zn.: SZ MMHK/165986/2018 MMHK/208982/2018/HA/DA včetně dodatku ze dne 17.6.2019.
 - Závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odbor životního prostředí, ze dne 18.3.2019 zn.: MMHK/047522/2019/ŽP2/Par MMHK/050247/2019.
 - Stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odbor životního prostředí, ze dne 16.4.2019 zn.: SZ MMHK/065865/2019/ŽP2/Hlav MMHK/071872/2019.
8. Stavebník je povinen zahájit užívání stavby RD v souladu s § 119 stavebního zákona. Po dokončení stavby stavebník podá na stavebním úřadě MěÚ Třebechovice pod Orebem **žádost o přidělení čísla popisného a ohlášení dokončené stavby**. Ohlášení se podává prostřednictvím jednotného formuláře, jehož přílohou bude geometrický plán, prohlášení stavebníka o tom, že stavba byla provedena v souladu s jejím povolením a ověřenou dokumentací (ověřenou projektovou dokumentací) a další přílohy uvedené v příloze k ohlášení dokončení stavby.

sp.zn. STAV-341/2019-MÚT-3097/2019

9. **Stavbu ČOV lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu** (viz. rozhodnutí Magistrátu města Hradec Králové, odboru životního prostředí ze dne 15.7.2019 pod zn. SZ MMHK/081973/2019ŽP1/Pra MMHK/112783/2019).

Osoby, na které se rozhodnutí vztahuje (účastníci řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů):

Barbora Čiháčková (nar. 11.8.1994), Malé náměstí 113/6, 500 03 Hradec Králové
Ivo Pánek (nar. 12.11.1986), Sobětuš 4, 503 15 Nechanice

Odůvodnění

Dne 12.6.2019 podala Barbora Čiháčková (nar. 11.8.1994), Malé náměstí 113/6, 500 03 Hradec Králové a Ivo Pánek (nar. 12.11.1986), Sobětuš 4, 503 15 Nechanice, oba v zast. Ing. Jiřím Kodýtkem, Sportovní 1402, 503 46 Třebechovice pod Orebem na zdejší stavební úřad žádost o vydání společného územního rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení pro soubor staveb vedený pod názvem „novostavba RD se samostatně stojící garáží“ na pozemcích dle KN p.č. 377 (ostatní plocha), p.č. 692/2 (ostatní plocha), p.č. 692/3 (ostatní plocha), p.č. 692/1 (ostatní plocha) a p.č. 685/9 (ostatní plocha) v kat. území Polánky nad Dědinou a obci Třebechovice pod Orebem. Dnem podání žádosti bylo zahájeno společné územní a stavební řízení.

Stavební úřad opatřením ze dne 17.6.2019 pod zn. STAV-341/2019-MÚT-3203/2019 oznámil zahájení společného územního a stavebního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Protože žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru a stavebnímu úřadu byly dobře známy poměry v území, upustil v souladu s ust. § 94m odst. 3) stavebního zákona od ústního jednání. Stanovil, že dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námítky nejpozději do 15-ti dnů od doručení tohoto oznámení. V řízení nebyly uplatněny námítky účastníků řízení.

Ke společné žádosti bylo mimo jiné doloženo:

- Projektová dokumentace označená jako „novostavba RD se samostatně stojící garáží“, kterou autorizoval Ing. Jiří Urban, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0601460, datum 3/2018.
- Plná moc k zastupování od B. Čiháčkové a I. Pánka pro Ing. Jiřího Kodýtku ze dne 22.3.2019.
- Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s., ze dne 17.2.2019 č.j.: 545497/19.
- Stanovisko společností GridServices, s.r.o. ze dne 23.4.2019 zn.: 5001906176.
- Souhlas s umístěním stavby společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 11.4.2019 zn.: 1103618281.
- Sdělení o existenci energetického zařízení společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 17.2.2019 zn.: 0200869578 a ze dne 18.2.2019 zn.: 0101060950.
- Sdělení o existenci energetického zařízení společnosti ČEZ ICT Services, a.s. ze dne 17.2.2019 zn.: 0700009798.
- Vyjádření Města Třebechovice pod Orebem, odboru správy majetku ze dne 22.3.2019 zn. MÚT-1525/2019-SM-354/2018.
- Vyjádření pro územní a stavební řízení od Královéhradecké provozní, a.s. ze dne 20.3.2019 pod zn.: 615/TD-19.
- Sdělení o existenci energetického zařízení společnosti Telco Pro Services, a.s. ze dne 17.2.2019 pod zn.: 0200869578.
- Závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odbor hlavního architekta ze dne 14.11.2018 zn.: SZ MMHK/165986/2018 MMHK/208982/2018/HA/DA včetně dodatku ze dne 17.6.2019.
- Závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odbor životního prostředí, ze dne 18.3.2019 zn.: MMHK/047522/2019/ŽP2/Par MMHK/050247/2019.
- Stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odbor životního prostředí, ze dne 16.4.2019 zn.: SZ MMHK/065865/2019/ŽP2/Hlav MMHK/071872/2019.
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Královéhradeckého kraje ze dne 3.4.2019 č.j.: S-KHSHK 07979/2019/3 KHSHK 10810/2019/HOK.HK/Št.

sp.zn. STAV-341/2019-MÚT-3097/2019

- Smlouva o právu provést stavbu od Města Třebechovice pod Orebem ze dne 13.7.2018.
- Souhlas s provedením stavby od Města Třebechovice pod Orebem ze dne 23.7.2018.
- Rozhodnutí Magistrátu města Hradec Králové, odbor životního prostředí ze dne 15.7.2019 pod zn. SZ MMHK/081973/2019ŽP1/Pra MMHK/112783/2019.

Podmínky jednotlivých stanovisek a vyjádření, které se týkají využití a ochrany území byly zkoordinovány a zapracovány do podmínek rozhodnutí. Podmínky, jejichž plnění vyplývá ze zvláštních právních předpisů, nebyly do rozhodnutí zapracovány.

Posouzení záměru dle ust. § 94o stavebního zákona

Stavební úřad v řízení posuzoval, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky

- a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

k bodu a)

Stavební úřad posoudil záměr z hlediska souladu s obecnými požadavky na výstavbu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona. Stavba je navržena a bude provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro zamýšlené využití a aby současně splnila základní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, zdravých životních podmínek a životního prostředí.

Požadavky vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou dle projektové dokumentace splněny. Požárně nebezpečný prostor (PNP) posuzovaného RD a stavby garáže nezasahuje na sousední pozemky. Stavba RD ani garáže nepřesahuje na sousední pozemek. Odstupové vzdálenosti vyhovují. Vzájemné odstupy staveb splňují požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, ochrany povrchových a podzemních vod, požární ochrany, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí.

Požadavky vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby jsou dle projektové dokumentace splněny.

Požadavky vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů, se na stavbu nevztahují.

k bodu b) - Ke stavbě byla vydána jednotlivá stanoviska a vyjádření správců technické infrastruktury. Záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní infrastrukturu.

k bodu c) - Stavba nebude zdrojem nadměrných negativních účinků na životní prostředí, jako jsou škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov. Stavba má vyřešeno nakládání s odpady podle zvláštních předpisů. K záměru vydaly souhlasná závazná stanoviska tyto orgány: Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje, Magistrát města Hradec Králové, odbor životního prostředí, odbor hlavního architekta, jako orgán územního plánování. V řízení nebyly řešeny rozpory.

Stavební úřad dle § 96b odst. 1 neposuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, jelikož se jedná o stavbu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5 stavebního zákona a v tomto případě vydává závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona orgán územního plánování. Závazné stanovisko bylo pro tuto stavbu vydáno Magistrátem města Hradec Králové, odborem hlavního architekta dne 14.11.2018 zn.: SZ MMHK/165986/2018 MMHK/208982/2018/HA/DA včetně dodatku ze dne 17.6.2019, záměr je přípustný. Projednávaný záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s charakterem území i s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. V řízení nebyly řešeny rozpory.

V řízení nebyly uplatněny připomínky veřejnosti.

V řízení nebyly uplatněny námítky účastníků.

sp.zn. STAV-341/2019-MÚT-3097/2019

Podle § 94o stavebního zákona stavební úřad dále ověří, zda:

- a) dokumentace je úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,
- b) je zajištěn přístup ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.
- c) stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.

K bodu a)

K žádosti byla doložena projektová dokumentace zpracovaná v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Dokumentace byla vypracovaná autorizovanou osobou.

Předložená dokumentace stavby je přehledná, úplná a v odpovídající míře řeší obecné požadavky na výstavbu stanovené vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby jsou dle projektové dokumentace splněny.

K bodu b, c)

Stavba nevyžaduje nové nároky na dopravní infrastrukturu ani nové nároky na technickou infrastrukturu. Dle § 94o odst. 2 písm. b) stavebního zákona musí být včasné vybudování technického vybavení. Objekt bude napojen na síť technického vybavení (vodovod, elektro), dešťové vody budou vsakovány na pozemku investora. Připojení stavby na pozemní komunikaci svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovuje požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích a splňuje též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

Stavební úřad ve společném řízení žádost podrobně posoudil podle § 94j a § 94p stavebního zákona. Přitom postupoval tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Hodnotil předložené podklady, zejména důkazy, podle své úvahy jednotlivě i ve vzájemných souvislostech. Přitom přihlédl ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho co uvedli účastníci řízení. Na základě tohoto posouzení dospěl k následujícímu závěru: umístěním stavby se podstatně nemění poměry v území, záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní infrastrukturu, nevyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí dle zvláštního předpisu a splňuje obecné požadavky na výstavbu, ale vyžaduje nové nároky na technickou infrastrukturu. Záměr není v souladu s požadavky uvedenými v § 94o stavebního zákona. Stavební úřad žádost projednal s dotčenými orgány a účastníky řízení a zjistil, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena nebo ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily žádosti vyhovět. Proto bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výrokové části.

Okruh účastníků řízení byl stanoven takto:

Účastníci společného územního a stavebního řízení:

Stavebníci - Barbora Čiháčková (nar. 11.8.1994), Malé náměstí 113/6, 500 03 Hradec Králové, Ivo Pánek (nar. 12.11.1986), Sobětuš 4, 503 15 Nechanice, oba v zast. Ing. Jiřím Kodýtkem, Sportovní 1402, 503 46 Třebechovice pod Orebem, obec na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn – Město Třebechovice pod Orebem, osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno - Ing. Lenka Macková, Josef Vích, HNG - Czech s.r.o., Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Adriana Jarkovská, Ing. Rudolf Drahorád, Zemědělské družstvo Dobruška, správci sítí technické vybavení- Česká Telekomunikační infrastruktura a.s., ČEZ Distribuce, a.s., GridServices, s.r.o. a Královéhradecká provozní, a.s.

Poučení:

Proti společnému rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje v Hradci Králové, podáním u stavebního úřadu MěÚ Třebechovice pod Orebem.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

sp.zn. STAV-341/2019-MÚT-3097/2019

Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2) správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému výroku rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost výroku nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání jen proti části

Odůvodnění je nepřípustné (dle § 82 odstavec 1 a 2 správního řádu).

Výrok o povolení stavby je vykonatelný nabytím právní moci výroku o umístění stavby. Doba platnosti společného rozhodnutí je 2 roky za podmínek uvedených v § 94 p odst. 5 stavebního zákona.



Marian Bächor
vedoucí stavebního odboru

Poznámka:

Ověřená projektová dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě bude stavebníkovi zaslána po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Správní poplatek:

Za vydání tohoto rozhodnutí byl vyměřen správní poplatek dle zák. č. 634/2004Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, dle sazebníku položky 18 odst. 1 písm. a) 5.000,- Kč, 18 odst. 1 písm. c) 500,- Kč, 18 odst. 1 písm. d) 1000,- Kč, celkem 6.500,- Kč. Poplatek byl zaplacen.

Upozornění pro stavebníka, stavbyvedoucího (povinnosti vyplývající ze zvláštních zákonů - zejména):

- Dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, zejména oznámit předem termín zahájení stavby, oznámit název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, zajistit ověřenou dokumentaci stavby na stavbě, vést stavební deník či jednoduchý záznam o stavbě atd.
- V případě existence staveb technické infrastruktury (síti) v místě stavby zajistit vytyčení tras těchto sítí v místě jejich střetu se stavbou a při stavbě dodržovat podmínky vyjádření správců sítí.
- Dodržovat povinnosti vyplývající z prováděcích právních předpisů ke stavebnímu zákonu, např. vyhl. č.268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, v platném znění.
- Při stavbě používat pouze výrobky, které splňují požadavky zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění.
- Veškerý odpad, který vznikne při realizaci stavby (např. zbytky izolačních materiálů, prázdné obaly od barev, stavební suť, znečištěné čisticí tkaniny apod.) využívat, případně zlikvidovat v souladu se zákonem č.185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů (zákon o odpadech) v platném znění. V případě, že při stavbě nebo při provozu objektu bude nakládáno s odpady kategorie nebezpečné dle § 6 odst.1 a 2 zákona o odpadech, je k této činnosti nezbytný souhlas dle §16 odst.3 zákona o odpadech.
- V případě provádění zemních prací na stavbě má stavebník (investor) ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, povinnost oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR, případně i oprávněné organizaci (např. muzeu) a umožnit mu provedení záchranného archeologického výzkumu. V případě provedení tohoto výzkumu s ním oprávněná organizace uzavře písemnou dohodu o podmínkách archeologického výzkumu na nemovitosti. Nejpozději 10 pracovních dní předem stavebník (investor) písemně oznámí vybranému archeologickému pracovišti zahájení zemních a stavebních prací. Dojde-li k archeologickému nálezů mimo provádění archeologických výzkumů, musí tuto skutečnost stavebník (investor) oznámit ve smyslu § 23 odst. 2 cit. zákona nejpozději do druhého dne nejbližšímu muzeu buď osobně, nebo prostřednictvím obecního úřadu.

sp.zn. STAV-341/2019-MÚT-3097/2019

- Dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, např. okolí stavby nesmí být nadměrně zatěžováno zápachem, prachem a hlukem.
- Dodržovat povinnosti vyplývající se zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.
- Při provádění stavby dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a použitých technických zařízení, dodržovat povinnosti k ochraně života, zdraví, životního prostředí (např. musí být zajištěno řádné uspořádání staveniště).
- Dodržovat podmínky vyplývající ze zák. č.114/1992, zákon o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (např. všeobecná ochrana dřevin dle ČSN 19810).

Celkový situační výkres:



sp.zn. STAV-341/2019-MÚT-3097/2019

LEGENDA:

	přípojka elektro, vedeno v zemi		vodovodní řad DN100
	přípojka splaškové kanalizace DN 150		kanalizační řad DN250
	vodovodní přípojka DN32		oplocení pozemku, pletivo poplastované
ČOV	domácí čistírna odpadních vod		hranice zájmového území u komunikace
RE	elektroměrový pířlř		hranice pozemků dle katastru nemovitostí
VŠ	vodoměrná řachta s vodoměrnou sestavou		zpevněná plocha pro přřjezd k RD s obratřlřem pro požární vozy
Š	stávající řachta kanalizace		RD a samostatné stojící garáž
H	hydrant		
TČ	tepelné čerpadlo		
STL	plynovod		

Společné řízení:**Doručí se (doporučeně do vlastních rukou, datovou schránkou)****Stavebnřk - účastník řízení podle ř 94k písm. a) stavebnřho zákona**

Barbora Čiháčková (nar. 11.8.1994), Malé náměstř 113/6, 500 03 Hradec Králové
 Ivo Pánek (nar. 12.11.1986), Sobětuř 4, 503 15 Nechanice
 oba v zast. Ing. Jiřřm Kodýtkem, Sportovní 1402, 503 46 Třebechovice pod Orebem

Účastník řízení podle ř 94k písm. b) stavebnřho zákona

Město Třebechovice pod Orebem, Masarykovo nám. 14, 503 46 Třebechovice pod Orebem

Účastníci řízení dle ř 94k písm. d), e) stavebnřho zákona

Ing. Lenka Macková, Nerudova 837/14, 500 02 Hradec Králové
 Josef Vřch, Polánky nad Dědinou 80, 503 46 Třebechovice pod Orebem
 HNG - Czech s.r.o., Vlčkovicř 129/76, 500 04 Hradec Králové
 Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rařřnovo nábřezř 390/42, 128 00 Praha
 Adriana Jarkovská, Družstevní 884, 517 21 Týniřtř nad Orlicř
 Ing. Rudolf Drahorád, třřda Karla IV. 614/17, 500 02 Hradec Králové
 Zemědělské družstvo Dobruřka, Pulická 377, 518 01 Dobruřka
 Město Třebechovice pod Orebem, Masarykovo nám. 14, 503 46 Třebechovice pod Orebem
 Česká Telekomunikační infrastruktura a.s., Olřanská 2681/6, 13000 Praha 3
 ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčřn-Podmokly
 GridServices, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno – Zábřdovice
 Králověhradecká provozní, a.s., Vřta Nejedlěho 893, 500 03 Hradec Králové
 Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 14000 Praha - Nusle, IČ:49240901

Dotčené orgány

Magistrát města Hradec Králové, ČSA 408, 502 00 Hradec Králové
 - odbor řivotního prostředí
 - odbor hlavního architekta
 Krajská hygienická stanice Králověhradeckého kraje, Habrmanova 19, 501 01 Hradec Králové

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 17/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 002068/2026.

V Brně 2.3.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.9.