ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 043743/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Brno-město Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno
Číslo jednací:	159 EX 01387/24-290
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Stolín č.p. 72, Červený Kostelec, okres Náchod
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.06.2026
Zpracováno ke dni:	16.06.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 34 stran textu včetně titulního listu a 27 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 16.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny

a) rodinného domu č.p. 72 a pozemku parc. č. St. 106, 148/2 v obci Červený Kostelec, okres Náchod, katastrální území Stolín na listu vlastnictví č. 3789
b) p.p.č. 2025 v obci Červený Kostelec, okres Náchod, katastrální území Olešnice u Červeného Kostelce na listu vlastnictví č. 246

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, informace realitních kanceláří, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění:	Stolín č.p.72 549 41 Červený Kostelec
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Červený Kostelec
Katastrální území:	Stolín
Počet obyvatel:	8 262

Adresa předmětu ocenění:	Olešnice u Červeného Kostelce 549 41 Červený Kostelec
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Červený Kostelec
Katastrální území:	Olešnice u Červeného Kostelce
Počet obyvatel:	8 262

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.06.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Mick Matyska, který podal požadované informace k ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo LV 3789 k.ú. Stolín:

Matyska Mick, Stolín 72, 54941 Červený Kostelec

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 72 a pozemek parc. č. St. 106, 148/2

Vlastnické právo LV 246 k.ú. Olešnice u Červeného Kostelce:

Matyska Mick, Stolín 72, 54941 Červený Kostelec

Nemovitosti:

p.p.č. 2025 – ostatní plocha, silnice v obci Červený Kostelec, okres Náchod, katastrální území Olešnice u Červeného Kostelce na listu vlastnictví č. 246

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - skutečně zastavěná plocha staveb na LV 3789 neodpovídá evidenci v KN.

5. Celkový popis nemovitosti

a) Popis rodinného domu č.p.72 s pozemky na LV 3789

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

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy tvoří v severovýchodní části 1.NP cihelné klenby, ostatní jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové a zateplení pláště není provedeno.

Energetická náročnost budovy je v kategorii: G - Mimořádně nehospodárná.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1900.

Budova sloužila dle sdělení vlastníka do roku 1955 s bydlením jako obchod a hospoda.

V roce 1970 proběhla částečná rekonstrukce a modernizace. Další rekonstrukce a modernizace obytné části proběhla v r. 2020-2021 s drobnými nedodělky ke dni ocenění. V SZ části byla po zrušení hospody dílna, sklad a kotelna. Tyto prostory jsou v horším technickém stavu se stavebními nedodělky.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: zastaralý prvek, bez vad
okna: bez vad
střecha: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 5+kk.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	26,05 m^2
1.NP		
Ostatní prostory	Chodba	25,00 m^2
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	45,81 m^2
Ostatní prostory	Sklad	10,51 m^2
Ostatní prostory	Kotelna	23,21 m^2

Příslušenství	sál	57,93 m^2
Podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	12,57 m^2
Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,71 m^2
Ostatní prostory	Místnost	15,81 m^2
Pokoj	Dětský pokoj	16,90 m^2
Pokoj	Pokoj	23,43 m^2
Příslušenství	Půda	22,77 m^2
Příslušenství	Zahradní sklad (torzo bývalé hospod. budovy)	30,78 m^2
Podlahová plocha		178,94 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		316,48 m^2

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na severozápad, jihovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně v podkroví se nachází sprchový kout, 2x umyvadlo a klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a prosklené, zárubně jsou obložkové a ocelové, vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry a bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr
chodba: keramická dlažba
koupelna, WC: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba
místnosti: keramická dlažba, lino, vinyl

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Ústřední vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje el. bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1602 m^2. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je z větší části oplocený vzrostlým živým plotem, část pozemku je oplocená pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty tvoří živý plot z listnatých keřů, okrasné keře, ořech. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - zahradní sklad - torzo bývalé hospodářské budovy.

Přístup je bezproblémový z obecní místní komunikace.

Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí Červeného Kostelce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V Červeném Kostelci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní

vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde široká soustava úřadů, zbytek v nedalekém Náchodě. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<table>
<tr><th colspan="3">Tabulkový popis</th></tr>
<tr><td rowspan="16">Popis rodinného domu</td><td>Typ rodinného domu</td><td>samostatný objekt</td></tr>
<tr><td>Počet nadzemních podlaží</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Podsklepení</td><td>částečné</td></tr>
<tr><td>PENB</td><td>G - Mimořádně nehospodárná</td></tr>
<tr><td>Dům byl postaven v roce</td><td>1900</td></tr>
<tr><td>Rozsah rekonstrukce domu</td><td><table><tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr><tr><td>rozvody vody</td><td>částečná</td><td>1970</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Základy</td><td>smíšené</td></tr>
<tr><td>Konstrukce</td><td>cihlová</td></tr>
<tr><td>Tloušťka obvodové konstrukce</td><td>45 cm</td></tr>
<tr><td>Stropy</td><td>cihelné klenby a dřevěné trámové</td></tr>
<tr><td>Střecha</td><td>sedlová</td></tr>
<tr><td>Krytina střechy</td><td>plechová s nátěrem</td></tr>
<tr><td>Klempířské prvky</td><td>pozinkované</td></tr>
<tr><td>Vnější omítky</td><td>břízolitové</td></tr>
<tr><td>Vnitřní omítky</td><td>štukové</td></tr>
<tr><td>Vady domu</td><td>rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: zastaralý prvek, bez vad
okna: bez vad
střecha: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="16">Popis vnitřních prostor</td><td>Dispozice</td><td>5+kk</td></tr>
<tr><td>Typ oken</td><td>plastová s dvojsklem</td></tr>
<tr><td>Příslušenství oken</td><td></td></tr>
<tr><td>Orientace oken obytných místností</td><td>severozápad, jihovýchod, jihozápad</td></tr>
<tr><td>Koupelna(y)</td><td>sprchový kout, umyvadlo</td></tr>
<tr><td>Toaleta(y)</td><td>klasická toaleta</td></tr>
<tr><td>Vstupní dveře</td><td>dřevěné</td></tr>
<tr><td>Typ zárubní</td><td>obložkové, ocelové</td></tr>
<tr><td>Vnitřní dveře</td><td>dřevěné plné, dřevěné prosklené</td></tr>
<tr><td>Osvětlovací technika</td><td>lustry, bodová svítidla</td></tr>
<tr><td>Popis místností a rozměry v m²</td><td>
<table>
<tr><td colspan="3">1.PP</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>26,05 m²</td></tr>
<tr><td colspan="3">1.NP</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>25,00 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj s kuchyňským koutem</td><td>45,81 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Místnost</td><td>10,51 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Kotelna</td><td>23,21 m²</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Místnost</td><td>57,93 m²</td></tr>
<tr><td colspan="3">Podkroví</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>12,57 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna s WC</td><td>5,71 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Místnost</td><td>15,81 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Dětský pokoj</td><td>16,90 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>23,43 m²</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Půda</td><td>22,77 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>178,94 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>285,69 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Elektřina</td><td>230V a 400V</td></tr>
<tr><td>Vodovod</td><td>vodovod</td></tr>
<tr><td>Svod splašek</td><td>veřejná kanalizace</td></tr>
<tr><td>Plynovod</td><td>ne</td></tr>
<tr><td>Řešení vytápění v domě</td><td>kotel na tuhá paliva</td></tr>
<tr><td>Topná tělesa</td><td>závěsné radiátory</td></tr>
<tr><td>Řešení ohřevu vody v domě</td><td>bojler</td></tr>
<tr><td>Podlahy v domě</td><td>ostatní: cementový potěr
chodba: keramická dlažba</td></tr>
</table>

		koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: keramická dlažba, lino, vinylová
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1602 m^2
	Trvalé porosty	živý plot z listnatých keřů, ořechy
	Vedlejší stavby	zahradní sklad - torzo bývalé hospodářské budovy
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	živý plot, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	informace vlastníka při místním šetření

b) Popis p.p.č. 2025 na LV 246 k.ú. Olešnice u Červeného Kostelce

Jedná se o úzký pruh pozemku, tvořící zatravněnou krajnici a část příkopu silnice, vedoucí podél železniční trati z Olešnice do Červeného Kostelce.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.06.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

1. LV 3789 Stolin

Adresa předmětu ocenění:	Stolín 72 549 41 Červený Kostelec
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Červený Kostelec
Katastrální území:	Stolín
Počet obyvatel:	8 262

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 081,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 519,00 Kč/m^2**

2. LV 246 Olešnice u Červeného kostelce

Adresa předmětu ocenění:	Červený Kostelec 549 41 Červený Kostelec
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Červený Kostelec
Katastrální území:	Olešnice u Červeného Kostelce
Počet obyvatel:	8 262

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 081,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území	III	0,85

lázeňských míst typu D		
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	IV	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 579,00 Kč/m^2**

Obsah

1. LV 3789 Stolin

1.1. RD č.p. 72
1.2. Sklad (bývalé garáže)
1.3. Přípojka vody
1.4. Přípojka kanalizace DN 200 mm
1.5. Přípojky elektro kabel Al 16 mm2 vzdušné vedení
1.6. Plot z ocel. plotových rámů na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek
1.7. Pozemky
1.8. Porosty

2. LV 246 Olešnice u Červeného Kostelce

2.1. Pozemek

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. LV 3789 Stolin

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,071}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,860}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,921**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,860**

1.1. RD č.p. 72

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	2,90*4,10+5,10*4,60 =	35,35	2,20 m
1.NP	11,20*16,50+1,50*3,10+2,40*5,70 =	203,13	3,30 m
podkroví	11,20*16,50+2,40*7,0 =	201,60	2,50 m
		440,08 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(2,90*4,10+5,10*4,60)*(2,20) =	77,77

NP Z	1.NP podkroví a zastřešení	(11,20*16,50+1,50*3,10+2,40*5,70)*(3,30) =	670,33
		(11,20*16,50)*(1,60+5,60*0,50)+2,40*7,0*(2,40+2,70)*0,50 =	855,96
Obestavěný prostor - celkem:			**1 604,06 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové a kamenné, částečně s novou izolací	S	100
2. Zdivo	cihelné	S	100
3. Stropy	cihelné klenby, dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	100
9. Vnější obklady	kamenný sokl	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, palubky, vinyl,	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	městská kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	kompletní linka se zabudovanými spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	rozvod antén	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80

8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					99,50
Koeficient vybavení K_4:					**0,9950**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9950
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**8 255,64**
Plná cena: 1 604,06 m^3 * 8 255,64 Kč/m^3	=	**13 242 541,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 126 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 126 / 200 = 63,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 63,0 % / 100)	*	0,370
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 899 740,50 Kč**
Koeficient pp	*	0,860
Cena stavby CS	=	**4 213 776,83 Kč**
RD č.p. 72 - cena zjištěná	=	**4 213 776,83 Kč**

1.2. Sklad (bývalé garáže)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	6,98*5,70 =	39,79	2,40 m
		39,79 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(6,98*5,70)*(2,40) =	95,49
Obestavěný prostor - celkem:			**95,49 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné 30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	částečná omítka	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovová vrata	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů			81,91
Koeficient vybavení K_4:			**0,8191**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8191
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**3 219,06**
Plná cena:	95,49 m^3 * 3 219,06 Kč/m^3	=	**307 388,04 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 80 = 95,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)		*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N		=	**46 108,21 Kč**
Koeficient pp		*	0,860
Cena stavby CS		=	**39 653,06 Kč**
Sklad (bývalé garáže) - cena zjištěná		=	**39 653,06 Kč**

1.3. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5780
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	**1 216,52**
Plná cena:	8,00 m * 1 216,52 Kč/m	=	**9 732,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 60 = 93,3 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)		*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N		=	**1 459,82 Kč**
Koeficient pp		*	0,860

Cena stavby CS		=	**1 255,45 Kč**
Přípojka vody - cena zjištěná		=	**1 255,45 Kč**

1.4. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]		=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	**5 121,40**
Plná cena:	6,00 m * 5 121,40 Kč/m	=	**30 728,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 100 = 56,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 56,0 % / 100)		*	0,440
Nákladová cena stavby CS_N		=	**13 520,50 Kč**
Koeficient pp		*	0,860
Cena stavby CS		=	**11 627,63 Kč**
Přípojka kanalizace DN 200 mm - cena zjištěná		=	**11 627,63 Kč**

1.5. Přípojky elektro kabel Al 16 mm2 vzdušné vedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm2 vzdušné vedení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]		=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,2760
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	**786,24**
Plná cena:	15,00 m * 786,24 Kč/m	=	**11 793,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 40 = 90,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 769,04 Kč**
Koeficient pp	*	0,860
Cena stavby CS	=	**1 521,37 Kč**

Přípojky elektro kabel Al 16 mm2 vzdušné vedení - cena zjištěná = **1 521,37 Kč**

1.6. Plot z ocel. plotových rámů na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3. Plot z ocel. plotových rámů na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

60*1,20 = 72,00 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	720,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**2 329,20**
Plná cena: 72,00 m^2 * 2 329,20 Kč/m^2	=	**167 702,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 56 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 56 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**25 155,36 Kč**
Koeficient pp	*	0,860
Cena stavby CS	=	**21 633,61 Kč**

Plot z ocel. plotových rámů na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek - cena zjištěná = **21 633,61 Kč**

1.7. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 602,00 m^2

$R = (200 + 0,8 * \Sigma vp) / \Sigma vp$

R = (200 + 0,8 * 1 602,00) / 1 602,00 = **0,925**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,860**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,860 = **0,860**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 519,-	0,860		1 306,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 106	392	1 306,34	
Redukční koeficient R = 0,925				1 208,36	473 677,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	148/2	1 210	1 306,34	
Redukční koeficient R = 0,925				1 208,36	1 462 115,60
Stavební pozemky - celkem			1 602		**1 935 792,72**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **1 935 792,72 Kč**

1.8. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 935 792,72
Celková výměra pozemku	m²	1 602,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m²	350,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	422 926,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085

Cena okrasných rostlin:	=	35 948,71
Porosty	=	**35 948,71 Kč**

2. LV 246 Olešnice u Červeného Kostelce

2.1. Pozemek

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II – Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
III – V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,150}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 579,-	0,150	1,000	236,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2025	215	236,85	50 922,75
Ostatní stavební pozemek - celkem			215		**50 922,75**

Pozemek - cena zjištěná celkem	=	**50 922,75 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. LV 3789 Stolin

1.1. RD č.p. 72	4 213 776,80 Kč
1.2. Sklad (bývalé garáže)	39 653,10 Kč
1.3. Přípojka vody	1 255,50 Kč
1.4. Přípojka kanalizace DN 200 mm	11 627,60 Kč
1.5. Přípojky elektro kabel Al 16 mm2 vzdušné vedení	1 521,40 Kč
1.6. Plot z ocel. plotových rámů na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek	21 633,60 Kč
1.7. Pozemky	1 935 792,70 Kč
1.8. Porosty	35 948,70 Kč
1. LV 3789 Stolin - celkem:	**6 261 209,40 Kč**

2. LV 246 Olešnice u Červeného kostelce

2.1. Pozemek	50 922,80 Kč
2. LV 246 Olešnice u Červeného kostelce - celkem:	**50 922,80 Kč**

Cena zjištěná - celkem:	**6 312 132,20 Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**6 312 130,- Kč**

slovy: Šest milionů tři sta dvanáct tisíc jedno sto třicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

1) Rodinný dům Stolín č.p. 72, Červený Kostelec, okres Náchod

Stolín č.p. 72, Červený Kostelec, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Stolín č.p. 72, Červený Kostelec, okres Náchod	179 m^2	dobrý	1602 m^2	zahradní sklad, UT na tuhá paliva	
1	Zemědělská č.p. 57, Červený Kostelec, okres Náchod	150 m^2	dobrý	2119 m^2	původní stáje, garáž, dřevník, další stavební pozemek	
2	Budovatelská č.p. 946, Červený Kostelec, okres Náchod	80 m^2	dobrý	1000 m^2	hezká zahrada s jezírkem, tepelné čerpadlo	
3	Husova č.p. 489, Červený Kostelec, okres Náchod	135 m^2	dobrý	767 m^2	venkovní garáž, dílny, plynové ÚT	
4	Pod Strání č.p. 253, Rtyně v Podkrkonoší, okres Trutnov	180 m^2	velmi dobrý	753 m^2	garáž, dílna, terasa, fotovoltaika, tep. čerpadlo	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen Kč	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	40 000,00 Kč	1	40 000,00	1.1	1.01	1	1.11	1.1	1	1.356531	29 486,98 Kč
2	60 000,00 Kč	1	60 000,00	1.1	1.05	1	0.83	1.05	1	1.0065825	59 607,63 Kč
3	40 703,70 Kč	0.9	36 633,33	1.1	1.02	1	0.77[1]	1.05	1	0.907137	40 383,46 Kč
4	35 444,44 Kč	1	35 444,44	1	1	1.1	0.76[2]	1.07	1	0.89452	39 623,98 Kč

Celkem průměr	42 275,51 Kč
Minimum	29 486,98 Kč
Maximum	59 607,63 Kč
Směrodatná odchylka - s	12 577,22 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	29 698,29 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	54 852,74 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentáře:

[1][K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menš

[2][K4; č.4] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), technickém stavu (zohledněno koef. K3), velikostí pozemku (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, rozsahem vedlejších staveb a venkovních úprav (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

42 275,51 Kč/m^2

* 179 m^2

= 7 567 317 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 567 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Stolín č.p. 72, Červený Kostelec, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Stolín č.p. 72, Červený Kostelec, okres Náchod	179 m^2	dobrý	1602 m^2	zahradní sklad, UT na tuhá paliva	
1	Zemědělská č.p. 57, Červený Kostelec, okres Náchod	150 m^2	dobrý	2119 m^2	původní stáje, garáž, dřevník, další stavební pozemek	
2	Budovatelská č.p. 946, Červený Kostelec, okres Náchod	80 m^2	dobrý	1000 m^2	hezká zahrada s jezírkem, tepelné čerpadlo	
3	Husova č.p. 489, Červený Kostelec, okres Náchod	135 m^2	dobrý	767 m^2	venkovní garáž, dílny, plynové ÚT	
4	Pod Strání č.p. 253, Rtyně v Podkrkonoší, okres Trutnov	180 m^2	velmi dobrý	753 m^2	garáž, dílna, terasa, fotovoltaika, tep. čerpadlo	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	40 000,00 Kč	1	40 000,00 Kč
2	60 000,00 Kč	1	60 000,00 Kč
3	40 703,70 Kč	0.9	36 633,33 Kč
4	35 444,44 Kč	1	35 444,44 Kč

Minimální hodnota	(případ č.4)	35 444,44 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)	60 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.69
Střední hodnota		43 019,44 Kč
Medián		38 316,67 Kč
Rozdíl max-min		24 555,56 Kč

Základní cena: 43 019,44 Kč/m^2

Úprava ceny: 43 019,44 Kč * 1,0000 = 43 019,44 Kč/m^2

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

43 019,44 Kč/m^2
* 179 m^2
= 7 700 480 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 700 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Stolín č.p. 72, Červený Kostelec, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Stolín č.p. 72, Červený Kostelec, okres Náchod	179 m^2	dobrý	1602 m^2	zahradní sklad, UT na tuhá paliva	
1	Zemědělská č.p. 57, Červený Kostelec, okres Náchod	150 m^2	dobrý	2119 m^2	původní stáje, garáž, dřevník, další stavební pozemek	
2	Budovatelská č.p. 946, Červený Kostelec, okres Náchod	80 m^2	dobrý	1000 m^2	hezká zahrada s jezírkem, tepelné čerpadlo	
3	Husova č.p. 489, Červený Kostelec, okres Náchod	135 m^2	dobrý	767 m^2	venkovní garáž, dílny, plynové ÚT	
4	Pod Strání č.p. 253, Rtyně v Podkrkonoší, okres Trutnov	180 m^2	velmi dobrý	753 m^2	garáž, dílna, terasa, fotovoltaika, tep. čerpadlo	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

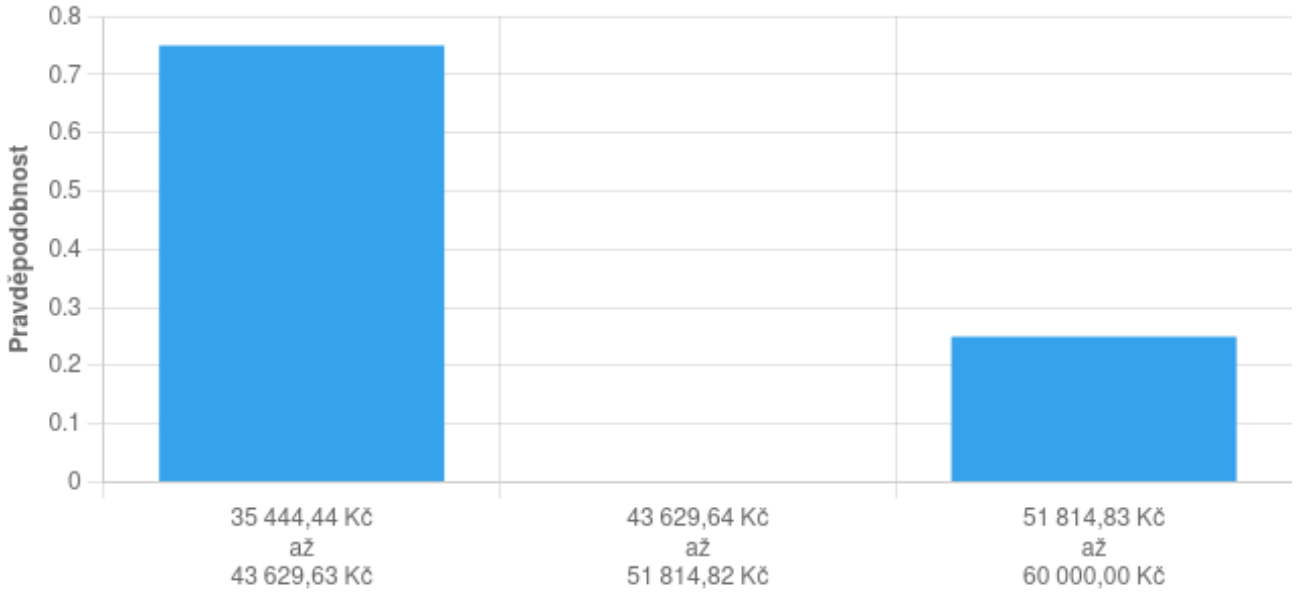
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	40 000,00 Kč	1	40 000,00 Kč
2	60 000,00 Kč	1	60 000,00 Kč
3	40 703,70 Kč	0.9	36 633,33 Kč
4	35 444,44 Kč	1	35 444,44 Kč

Minimální hodnota	(případ č.4)	35 444,44 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)	60 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.69
Aritmetický průměr		**43 019,44 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
35 444,44 Kč	až	43 629,63 Kč	3	0.75
43 629,64 Kč	až	51 814,82 Kč	0	0
51 814,83 Kč	až	60 000,00 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 35 444,44 Kč/m^2 do 43 629,63 Kč/m^2

* 179 m^2

od 6 344 555,00 Kč do 7 809 704,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 6 345 000 Kč do 7 810 000 Kč

E. 1. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

6 261 209 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

7 567 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

7 700 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 6 345 000 Kč do 7 810 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

2) Pozemek parc. č. 2025 v katastrálním území Olešnice u Červeného Kostelce

Červený Kostelec, okres Náchod					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Červený Kostelec, okres Náchod	215 m^2	krajnice a příkop silnice	nehodnotíme	
1	Náchod, okres Náchod	112 m^2	lesní cesta k chatám	nehodnotíme	
2	Jívka, okres Trutnov	1825 m^2	lesní cesta	nehodnotíme	
3	Lázně Bělohrad, okres Jičín	2376 m^2	polní cesta	nehodnotíme	
4	Stříbrná Skalice, okres Praha-východ	547 m^2	zpevněná účelová komunikace	nehodnotíme	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen Kč	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	205,36 Kč	1	205,36	1	1	1	1	1	1	205,36 Kč
2	120,00 Kč	0.9	108,00	1	0.8[1]	1	1	1	0.8	135,00 Kč
3	58,50 Kč	0.9	52,65	1	0.75[2]	1	1	1	0.75	70,20 Kč
4	126,14 Kč	0.9	113,53	1	0.97	1	1	1	0.97	117,04 Kč

Celkem průměr	131,90 Kč
Minimum	70,20 Kč
Maximum	205,36 Kč
Směrodatná odchylka - s	56,08 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	75,83 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	187,98 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentáře:

[1][K2; č.2] velikost srovnávaného pozemku je výrazně větší

[2][K2; č.3] velikost srovnávaného pozemku je výrazně větší

Komentář k nemovitosti č. 1: prodej podílu 1/2 p.p.č. 262/3 a 262/5 za 23 000,-Kč dle V-1707/2026-605

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy (zohledněno koef. K2), skutečném způsobu využití (zohledněno koef. K3), možnost připojení inženýrských sítí u podobných pozemků zpravidla nezohledňujeme, (zohledněno koef. K4), koeficient K5 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

131,90 Kč/m^2
* 215 m^2
= 28 359 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

28 000 Kč

E. 2. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

50 900 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

28 000 Kč

Pozemky dopravní infrastruktury nebývají realitní inzercí nabízeny. Pokud jsou pozemky určené jako komunikace obchodovány, je to společně se zemědělskými, lesními či stavebními pozemky. Z kupních smluv tak nelze cenu odvodit. Pokud jsou komunikace prodávány samostatně, jedná se o cílenou nabídku prodeje a z uvedených kupních smluv není možné ověřit, že ceny vznikaly na základě tržních mechanismů, cena byla pravděpodobně stanovena platným cenovým předpisem (dle druhu komunikace a velikosti a vybavenosti obce). Zároveň při ocenění pozemků obdobného charakteru vychází zpracovatel ze skutečnosti, že trh s komunikacemi je velmi specifický, jak druhem využití, tak konstrukčním řešením komunikace.

Pokud nelze určit cenu obvyklou, oceňuje se majetek tržní hodnotou. Tržní hodnotou se 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 uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni.

Tržní hodnota se určí na základě výběru z více způsobů oceňování a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Pro porovnávací způsob se nepodařilo dohledat dostatečný počet srovnávaných nemovitostí a jiná metoda určení tržní hodnoty pozemku není vhodná. Pozemky nelze oceňovat nákladovou metodou a výnosový způsob ocenění není v tomto případě použitelný.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že jediný možný způsob ocenění pozemku je cenou zjištěnou.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny

a) rodinného domu č.p. 72 a pozemku parc. č. St. 106, 148/2 v obci Červený Kostelec, okres Náchod, katastrální území Stolín na listu vlastnictví č. 3789

b) p.p.č. 2025 v obci Červený Kostelec, okres Náchod, katastrální území Olešnice u Červeného Kostelce na listu vlastnictví č. 246

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitostí na LV 3789 k.ú. Stolín v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

7 567 000,- Kč

Slovy: sedmmilionůpětsetšedesátsedmtisíc korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota p.p.č. 2025 na LV 246 k.ú Olešnice u Červeného Kostelce v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

50 900,- Kč

Slovy: padesáttisícdevětset korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Martin Málek a Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.07.16 16:23:48 +02'00'

V Praze, dne 16.07.2026

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.07.16 16:23:38 +02'00'

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2026.07.17 15:39:48 +02'00'

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 043743/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *21.03.2026 20:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 01387/24 pro Exekutorský úřad Brno - město
Mgr. Jan Krejsta
soudní exekutor

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573965 Červený Kostelec
Kat.území: 621145 Stolín List vlastnictví: 3789
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Matyska Mick, Stolín 72, 54941 Červený Kostelec	950812/3482	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 106	392	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stolín, č.p. 72, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 106				
148/2	1210	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Zástavní právo smluvní
  č. úvěru 5500/675743-01/18/01-001/00/R
  - k zajištění pohledávky označené jiným způsobem ve výši 2.520.000,-Kč
  - k zajištění ostatních dluhů vzniklé do 20.3.2081 až do celkové výše 3.024.000,-Kč

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

  Povinnost k
  Parcela: St. 106, Parcela: 148/2

  Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/675743-01/18/01-002/00/R ze dne 07.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2019 11:49:05. Zápis proveden dne 29.03.2019; uloženo na prac. Náchod
  V-1389/2019-605

  Pořadí k 07.03.2019 11:49

- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
  pohledávky ve výši 125.553,91 Kč a ve výši 132.723,42 Kč

  Oprávnění pro
  Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

  Povinnost k
  Parcela: St. 106, Parcela: 148/2

  Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 4 č. j. 206 EX 613/25-18 ze dne 08.04.2025. Právní moc ke dni 10.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025 15:06:53. Zápis proveden dne 20.05.2025.
  V-2391/2025-605

  Pořadí k 07.03.2025 00:00

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.03.2026 20:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 01387/24 pro Exekutorský úřad Brno - město
Mgr. Jan Krejsta
soudní exekutor

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573965 Červený Kostelec

Kat.území: 710369 Olešnice u Červeného Kostelce List vlastnictví: 246

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Matyska Mick, Stolín 72, 54941 Červený Kostelec	950812/3482	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2025	215	ostatní plocha	silnice	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

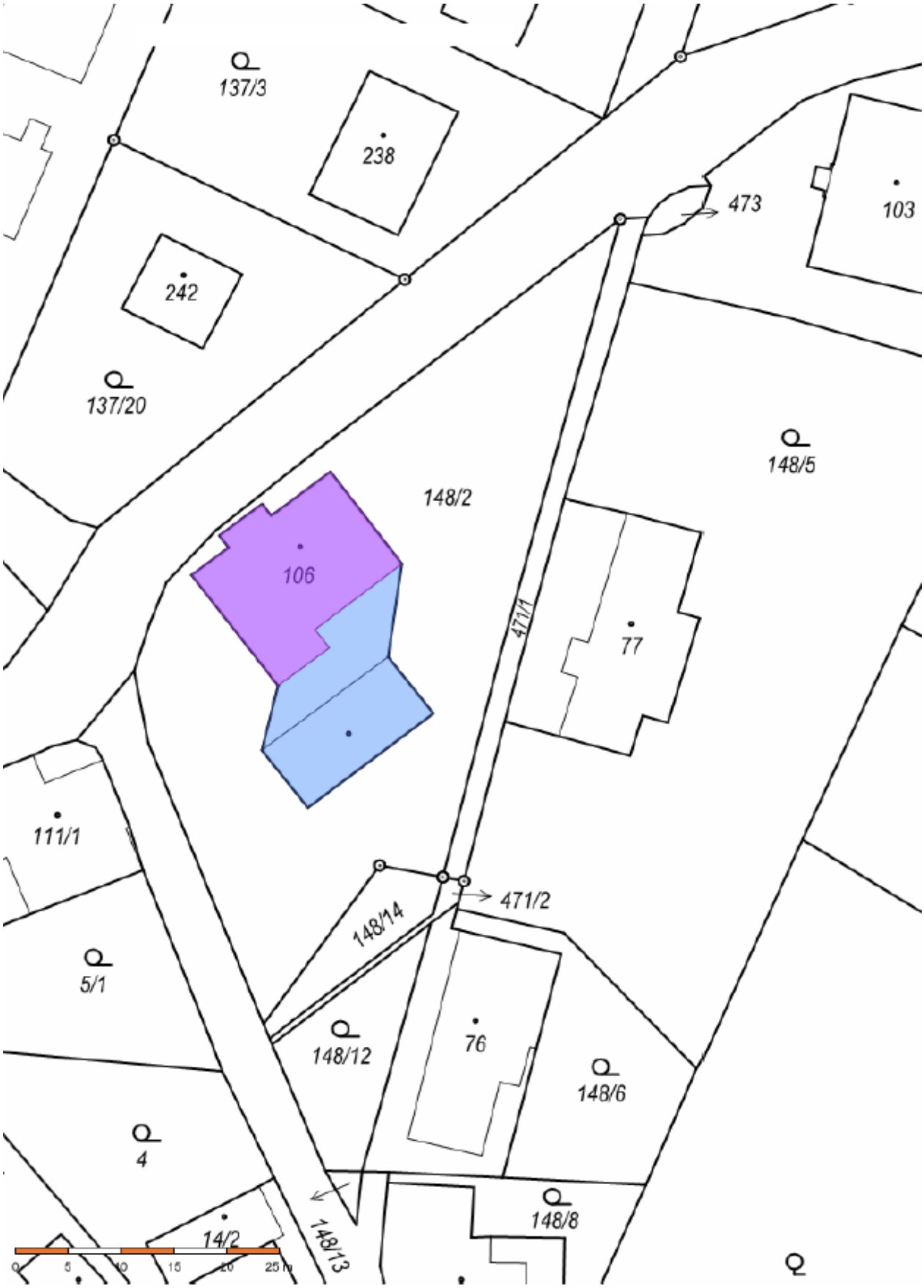
Typ vztahu

- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
  pohledávky ve výši 125.553,91 Kč a ve výši 132.723,42 Kč
  Oprávnění pro
  Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054
  Povinnost k
  Parcela: 2025
  Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 4 č. j. 206 EX 613/25-18 ze dne 08.04.2025. Právní moc ke dni 10.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025 15:06:53. Zápis proveden dne 20.05.2025.
  V-2391/2025-605
  Pořadí k 07.03.2025 00:00

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
  k zajištění pohledávky ve výši 99.145 Kč
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj, Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec
  Povinnost k
  Parcela: 2025
  Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. č. j. 45015-210/8070/05.05.2025-01616/VL - 1 ze dne 05.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2025 10:05:44. Zápis proveden dne 27.05.2025.
  V-2541/2025-605
  Pořadí k 05.05.2025 10:05

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
  k zajištění pohledávky ve výši 64.556 Kč
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj,

Katastrální mapa




2039/1
2024
2039/2
1441/1
2038
Olešnice
0
10
20
30
40
50 m

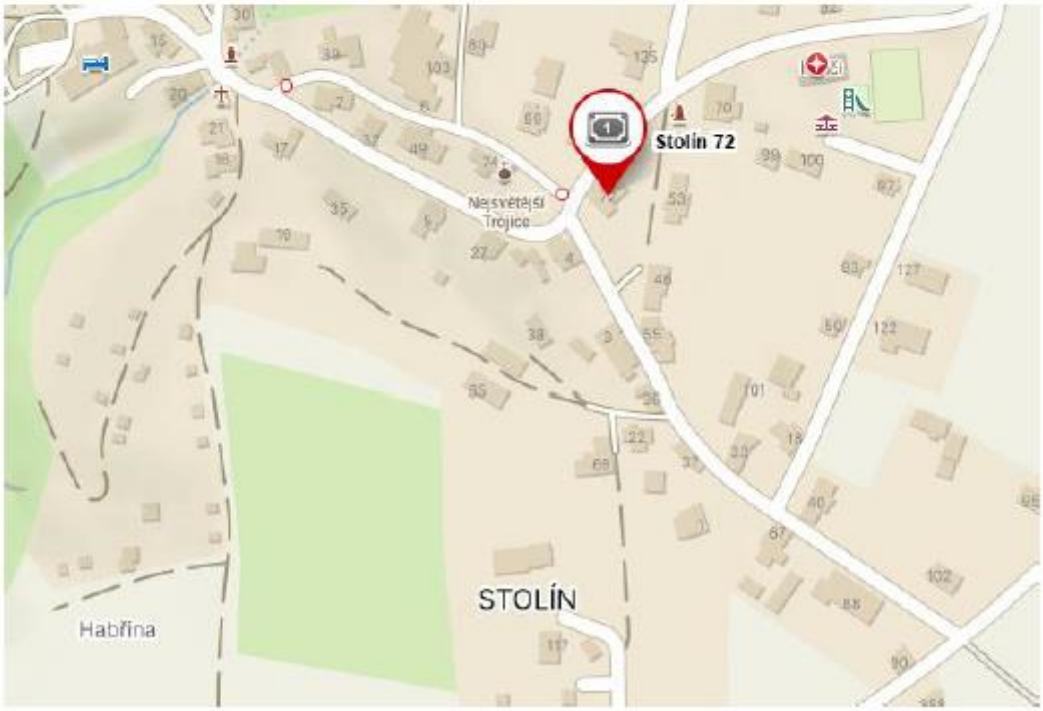
Ortofoto mapa



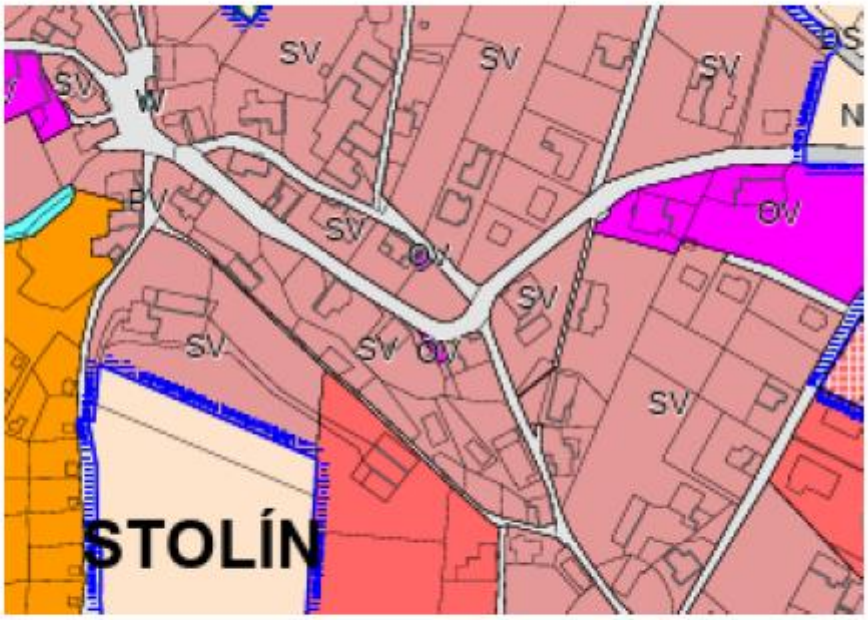

2039/1
2039/2
2035
Olešnice
0
10
20
30
40
50 m

Situace


LHOTA
ZA ČERVENÝM
KOSTELCEM
ČERVENÝ
KOSTELEC
Stolín 72
STOLÍN
Habřina
Halašov


Stolín 72
Nejsvětější
Trojice
STOLÍN
Habřina

Územní plán

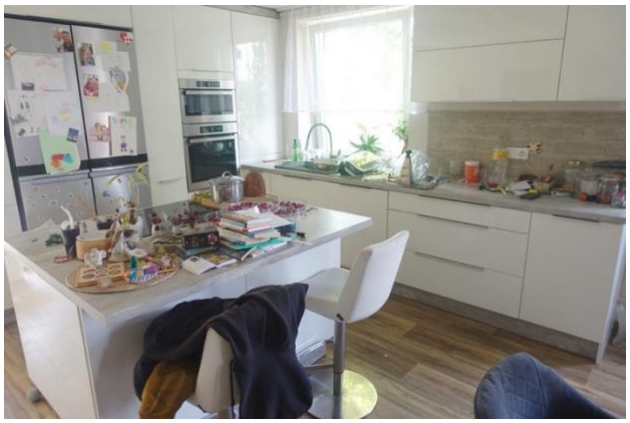


plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Fotodokumentace předmětu ocenění



























p.p.č. 2025





Srovnávané nemovitosti – LV 3789

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Zemědělská č.p. 57, Červený Kostelec, okres Náchod	**Cena dle KS**	6 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.03.2026	**Číslo řízení**	V-1588/2026-605
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Septik, Jímka	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ano
Sklep	Ano	**Plocha sklepa**	25 m^2
Balkón	Ano	**Plocha balkónu**	8 m^2
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Elektřina**	120V, 230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	2 119 m^2	**Užitná plocha**	150 m^2
Podlahová plocha	150 m^2	**Plocha zahrady**	1 699 m^2
Vytápění	Plynový kotel	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice	**Typ objektu**	Patrový
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Exklusivně nabízíme k prodeji rodinný dům na krásném a klidném místě v Červeném Kostelci. K domu náleží krásný rovinatý pozemek 2119m2 (na mapě ozn. I.), který lze v případě zájmu dále rozšířit o sousední stavební pozemek 1384m2 (na mapě označen II.).Jedná se o původní zemědělskou usedlost, kterou vlastníme v rodině po staletí. Předmětem prodeje je jednak obytná část bývalého statku (195m2), která byla do současné podoby přestavena v roce 1977. K domu náleží také rozsáhlá přístavba (520m2), původní stáje s obrovskou suchou půdou.Dům nabízí, i v současném stavu, vše pro kvalitní život v klidné čtvrti - prosvětlené obytné prostory, zahradu s ovocnými stromy, garáž, dřevník a dostatek skladových prostor. Pro kutili, či chovatele pak opravdu velkorysé prostory v bývalých stájích.Majitelé v domě trvale žili od roku 1977, poslední dva roky je dům temperován, pravidelně kontrolován a větrán. K dispozici je také kompletní technická dokumentace, včetně historických materiálů.- Klidné místo nedaleko centra Červeného Kostelce s pohodovou sousedskou atmosférou a dobrou dostupností do centra obce.- Dům v obyvatelném stavu s celou řadou zachovalých historických prvků - dveře, parkety, původní suché krovy, pískovcové bloky v podezdívce atp.- Dům je částečně podsklepen.- V nedávné době byla vyměněna kompletně všechna okna za plastová.- Vytápění pomocí plynového kotle.- Dispozice domu 5+1 (+ garáž, stáje, rozsáhlé půdní prostory koupelna, 2 samostatná wc).- Dům je aktuálně napojen na rozsáhlou jímku s možností nekomplikovaného napojení na veřejnou kanalizaci, která prochází kolem domu.V 1NP se nachází zádveří, prostorný obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC. Obývací pokoj a ložnice mají krásné zachovalé parketové podlahy.Ve 2NP se nachází dvě prostorné ložnice, samostatné WC, pracovna a dvě suché půdy. Jedna z ložnic disponuje balkónem. Další, třetí půda v obytné části je ve 3NP.Dům je okamžitě k dispozici pro trvalé bydlení, či k rekonstrukci na moderní bydlení anebo velkorysý objekt k rekreaci.Doporučujeme prohlídku, která je po předchozí domluvě možná i o víkendu. Prodej přímým majitelem.

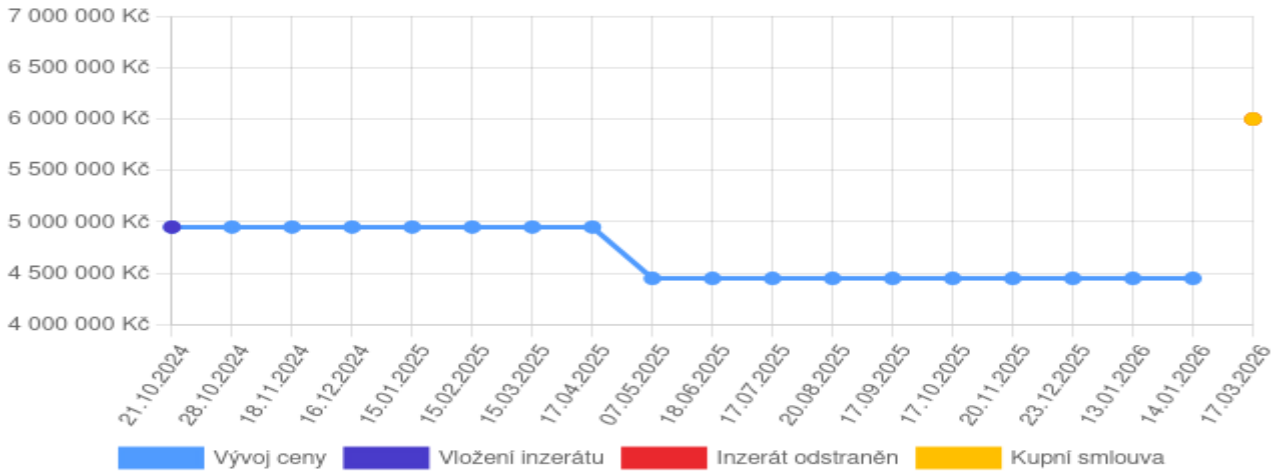
2. Fotodokumentace



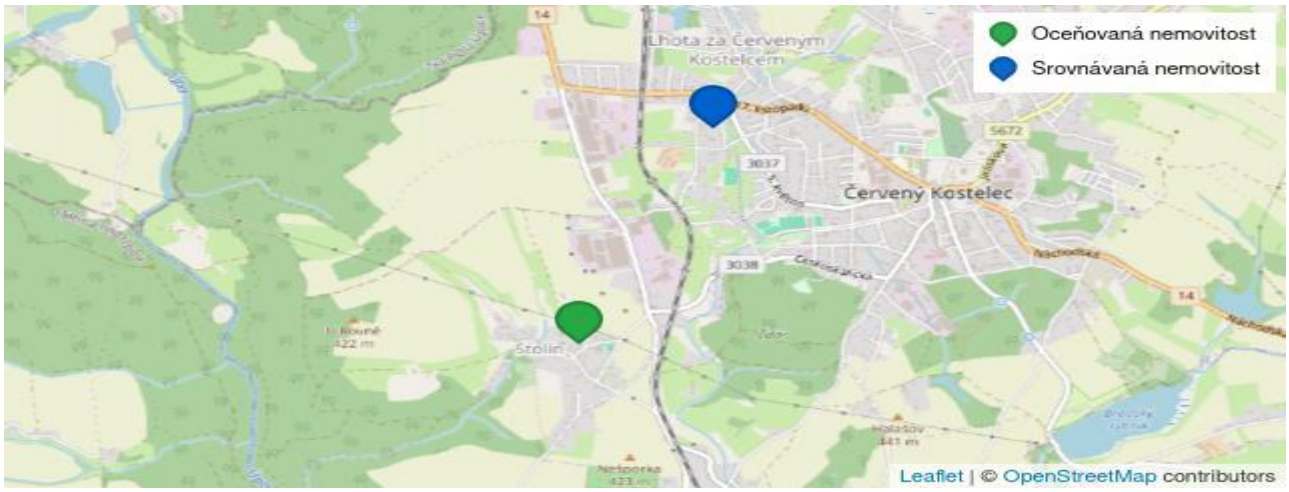





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Budovatelská č.p. 946, Červený Kostelec, okres Náchod	**Cena dle KS**	4 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.09.2025	**Číslo řízení**	V-5613/2025-605
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ne
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ne
Sklep	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	1 000 m^2
Užitná plocha	160 m^2	**Podlahová plocha**	80 m^2
Vytápění	Tepelné čerpadlo	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Silnice, Vlak, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji samostatně stojící patrový rodinný dům v klidné části obce, který je ideální pro rodiny hledající pohodlné bydlení s výbornou dostupností do města. Tento cihlový dům disponuje třemi prostornými a slunnými pokoji a nabízí užitnou plochu 160 m2. Dům je situován na prostorném pozemku o rozloze 1000 m2, což poskytuje dostatek místa pro zahradní aktivity, relaxaci či případnou výstavbu dalších objektů. Součástí nemovitosti je jedno nadzemní a jedno podzemní podlaží, které lze využít například jako sklep nebo úložný prostor. Dům je vytápěný tepelným čerpadlem a je napojen na veřejnou kanalizaci, což zajišťuje bezproblémové nakládání s odpady. Dopravní dostupnost je velmi dobrá, v okolí se nachází vlaková i autobusová zastávka, což umožňuje snadný a rychlý přístup do okolních měst. Nemovitost je v osobním vlastnictví. Tento rodinný dům je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají klidné bydlení s veškerým komfortem a dobrou dostupností služeb. Neváhejte a přijďte se přesvědčit o jeho kvalitách na vlastní oči. Rádi vám zodpovíme vaše dotazy a zajistíme osobní prohlídku. V případě potřeby dokážeme zajistit financování bez prokazování příjmů. Těšíme se na vás. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N112680. více

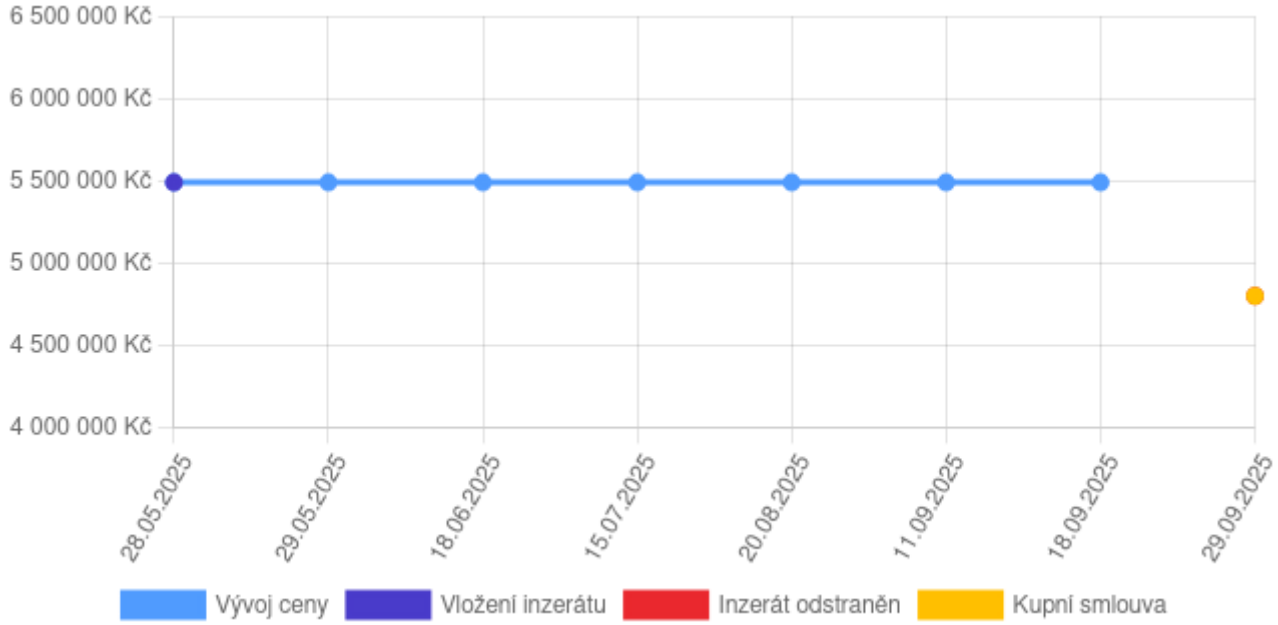
2. Fotodokumentace



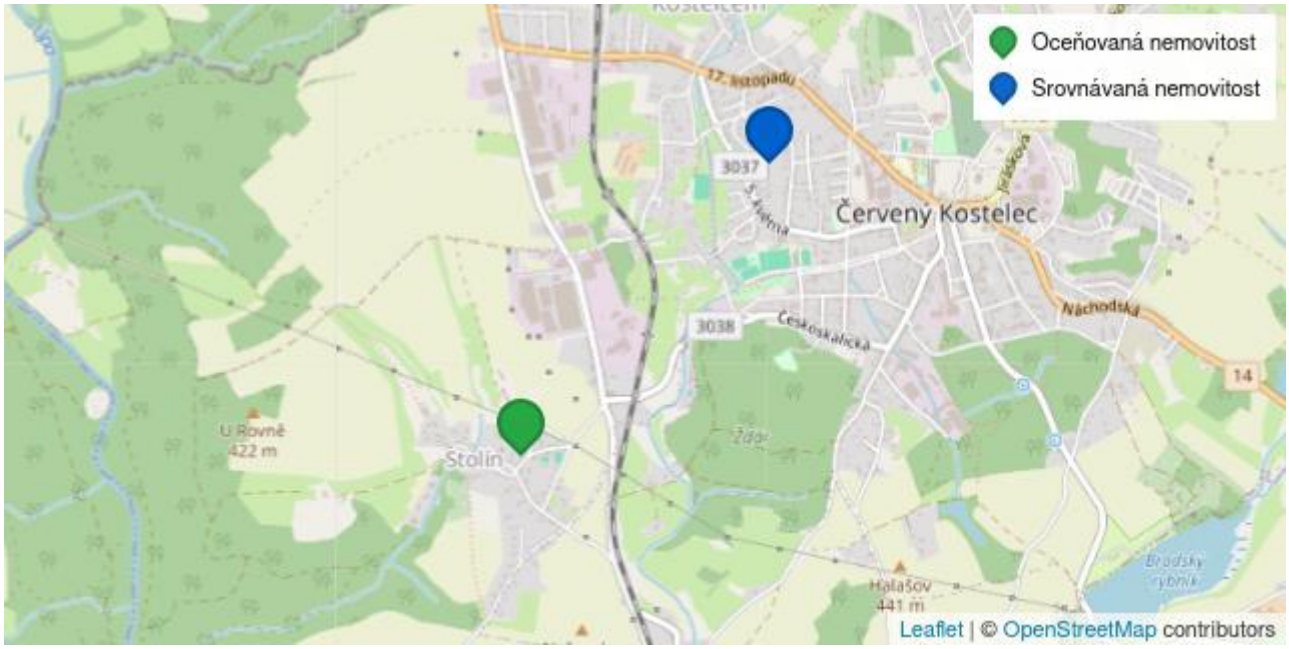





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Husova č.p. 489, Červený Kostelec, okres Náchod	**Cena**	5 495 000 Kč
Poznámka k ceně	200 Kč včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Balkón	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	767 m^2
Užitná plocha	135 m^2	**Podlahová plocha**	135 m^2
Plocha zahrady	607 m^2	**Vytápění**	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Silnice
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme vám ke koupi prostorný rodinný dům v klidné části obce Červený Kostelec, ale přitom na dosah veškeré občanské vybavenosti. Tato samostatně stojící nemovitost o užitné ploše 135 m² je ideální pro rodinu hledající pohodlí a soukromí. Dům je rozložen do třech podlaží. Dispozice: veranda, vstupní chodba, pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna, špajz a WC. První nadzemní podlaží: chodba, kuchyň, obývák, pokoj, koupelna, WC a špajz. Nad celým objektem se rozkládá prostorná půda. Dům je podsklepený a je napojen na obecní vodovod, elektrický proud, kanalizaci a plyn. K vytápění domu slouží plynový kotel s rozvodem do radiátorů. Na zahradě se nachází garáž a dílna. Celková plocha pozemku činí 767 m², což poskytuje dostatek prostoru pro zahradu či relaxační zónu. Využijte tuto jedinečnou příležitost. Pro více informací a domluvení prohlídky neváhejte kontaktovat makléře. S financováním vám rád pomůže náš finanční specialista. více

2. Fotodokumentace



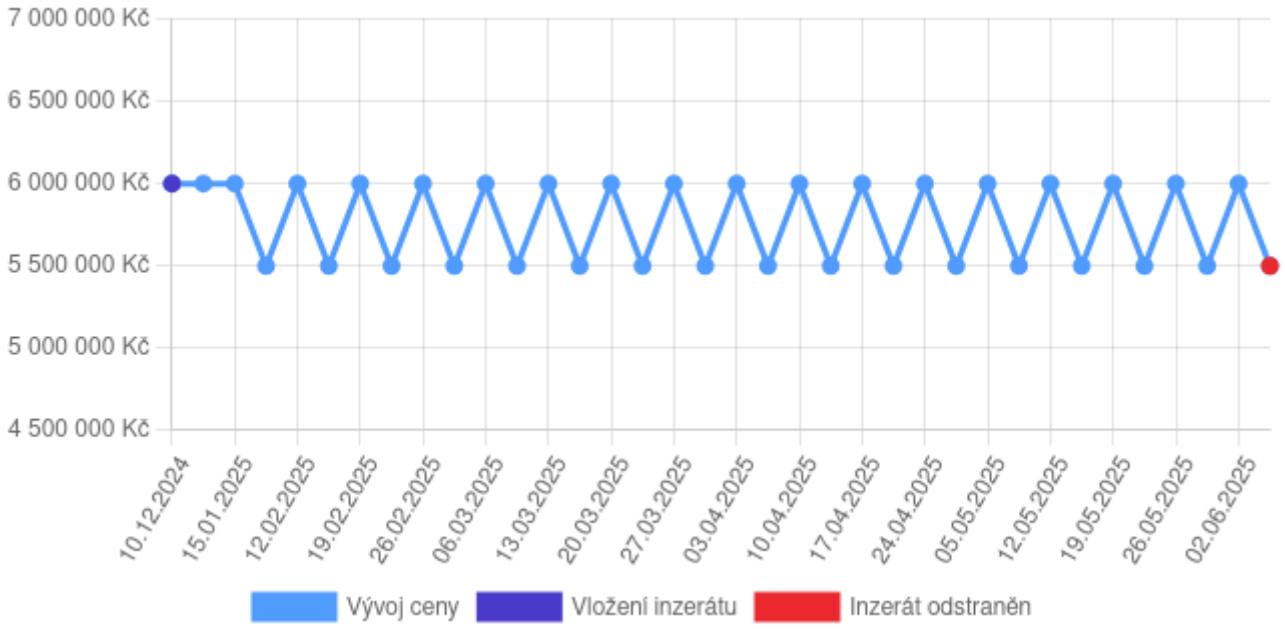








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Pod Strání č.p. 253, Rtyně v Podkrkonoší, okres Trutnov	**Cena dle KS**	6 380 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.09.2025	**Číslo řízení**	V-6696/2025-610
Poznámka k ceně	pro více informací volejte makléři včetně provize RK	**Voda**	Vodovod, Místní zdroj, Připojení ke studni
Kanalizace	Veřejná kanalizace, Jímka, Septik	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ne
Sklep	Ano	**Plocha sklepa**	100 m^2
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Elektřina**	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	753 m^2
Užitná plocha	180 m^2	**Podlahová plocha**	180 m^2
Plocha zahrady	621 m^2	**Vytápění**	Jiné
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus	**Typ objektu**	Patrový

Pokud sháníte vícegenerační dům, tak mám pro Vás tuto nabídku v obci Rtyně v Podkrkonoší, ulice Pod Strání č. p. 253, okres Trutnov. Vícepatrový cihlový dům s plastovými okny a dvěma obytnými podlažími. Nabízí se tedy zde myšlenka společného soužití dvou rodin, které si vzájemně nenarušují soukromí (centrální schodiště s přístupem do každé bytové jednotky - dvakrát 3+1). Zastavěná plocha činí 132m², užitná plocha 180 m² a parcela má rozlohu 753 m². Dům je kompletně podsklepen o celkové ploše 100 m². Každý byt se stává z obývacího pokoje, ložnice, pracovny, kuchyně s jídelním koutem, spíží a koupelnou s WC. Výhodou jsou dvě garáže. Dům je díky úpravně vody, hlubinnému vrtu o hloubce 43m téměř nezávislý na okolních zdrojích. Skýtá se zde fotovoltaická elektrárna o výkonu 5,04 kW, baterie o kapacitě 9,4 k Wh a tepelné čerpadlo, které zajišťuje celoroční pohodlné bezúdržbové vytápění. Dále na zahradě je vybudována retenční nádrž na vodu o objemu 10 m3, která slouží k zálivce v letních měsících. Střešní krytina po celkové výměně v plechu, která je v záruční době do roku 2029. Využití zde najde i kutil v místní dílně a pokud rádi zahradničíte, je zde k dispozici skleník. K odpočinku nám slouží terasa o výměře 20 m² s výhledem (za dobré viditelnosti) na Sněžku. V bezprostřední blízkosti se nachází krásný Panský rybník, kde načerpáte v jakémkoliv ročním období pozitivní energii. Nabízí se možnost půdní vestavby a rozšíření obytných prostor. Odpady vedou do obecní kanalizace. Do této lokality je možnost se dopravit vlakem, autobusem, či autem. Dům má připojení na internet, pevnou linku (ADSL). Průkaz energetické náročnosti budovy – D – méně úsporná. Dům je k dispozici od 1. května 2025 Zaujala Vás tato nabídka? Neváhejte mě kontaktovat.

2. Fotodokumentace

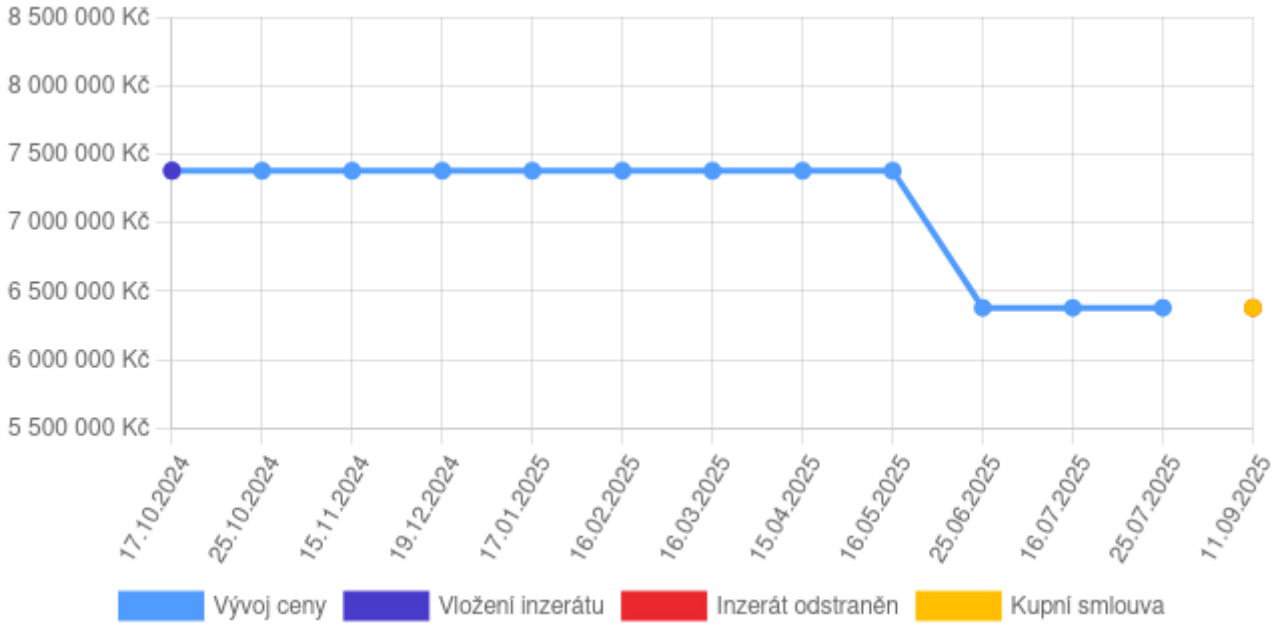




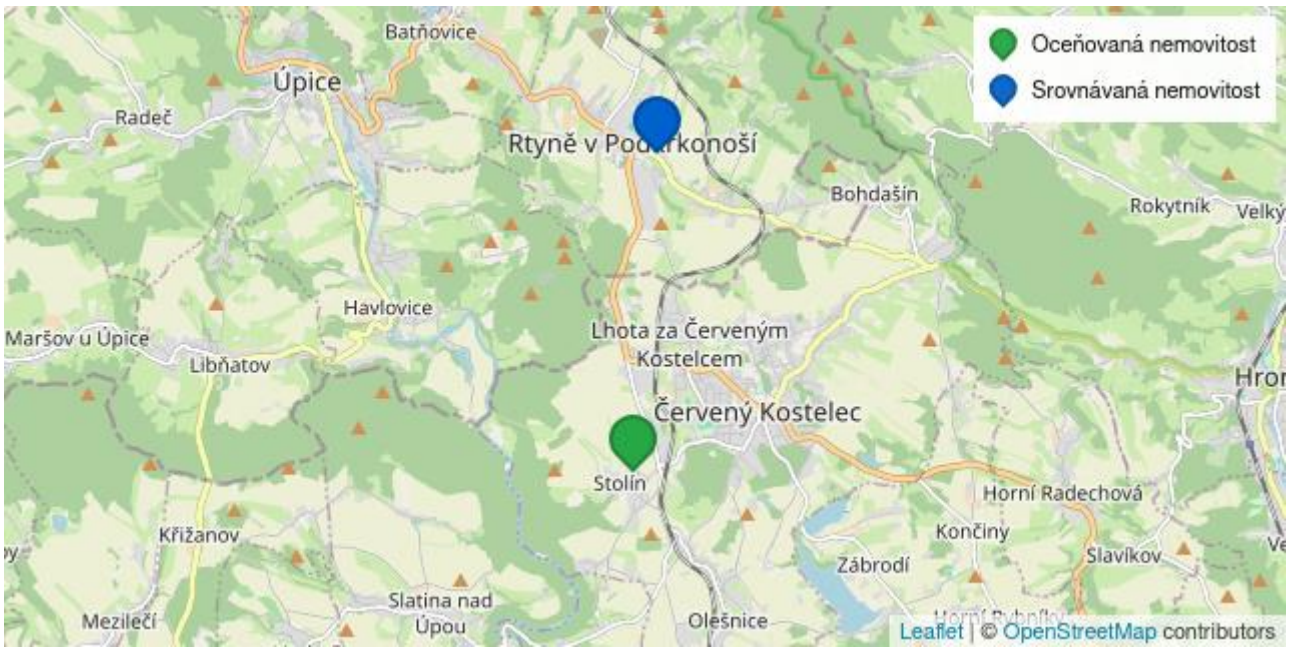




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - pozemek

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Náchod, okres Náchod	**Cena**	23 000 Kč
Druh pozemku	Ostatní	**Plocha pozemku**	112 m^2

Předmětem elektronické aukce je nemovitá věc: pozemek pozemková parcela č. 262/4 o výměře 112 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Dobrošov, obec Náchod, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, včetně všech součástí, zejména trvalých porostů, betonového obrubníku a příslušenství. Popis Předmětu aukce: Pozemek se nachází na samotě v lese, v blízkosti 3 rekreačních chat v části obce Náchod. Pozemek p. p. č. 262/4 navazuje a tvoří přístup na pozemek st. p. č. 103, jehož součástí je stavba bez čp/če (stavba technického vybavení) a na pozemek p. p. č. 514 vše ve vlastnictví fyzické osoby. Pozemek je mírně svažitý, částečně zalesněný lesním porostem, na části pozemku se nachází betonový obrubník o délce 3 m, který plní funkci odvodňovací rýhy. Přístup k pozemku je po nezpevněné lesní cestě (pozemek p. p. č. 476/1 s právem hospodařit pro Lesy s. p.) přes pozemek p. p. č. 262/1 (ve spoluvlastnictví fyzických osob) a dále přes pozemky ve vlastnictví fyzické osoby (pozemek p. p. č. 262/3 a p. p. č. 262/5). Další údaje: Dle sdělení Městského úřadu Náchod, Odboru výstavby a územního plánování Čj. MUNAC 54413/2023/RH ze dne 13. 6. 2023 podle Územního plánu Náchod s datem nabytí účinnosti 7. 7. 2016, jeho Změny č. 1 s datem účinnosti 15. 7. 2019, Změny č. 2 s datem účinnosti 30. 12. 2020 a Změny č. 3 s datem účinnosti 3. 12. 2021 se pozemek p. p. č. 262/4 nachází na Ploše rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI v zastavěném území. Dle vyjádření Městského úřadu Náchod, odboru dopravy a silničního hospodářství jako věcně příslušného silničního správního úřadu ze dne 14. 6. 2023 se na pozemku p. p. č. 262/4 nejedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci. 1. Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách www. nabidkamajetku. gov. cz, na těchto webových stránkách je možné také registraci provést. 2. Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu Čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši 2 500,- Kč. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-7126511/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do 27.5.2026. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k aukci. 3. Úhrada kauce v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřípustná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kauce na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatele. Případné zdržení připsání kauce na účet Zadavatele aukce jde k tíži Uživatele. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku: https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/58883

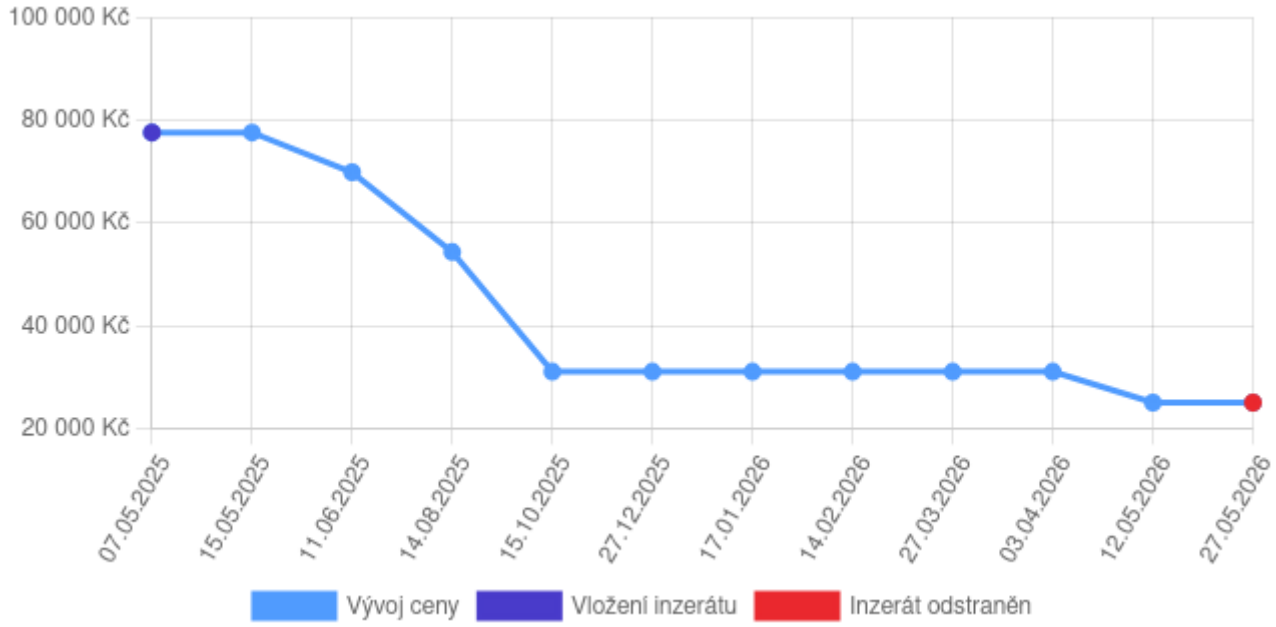
2. Fotodokumentace



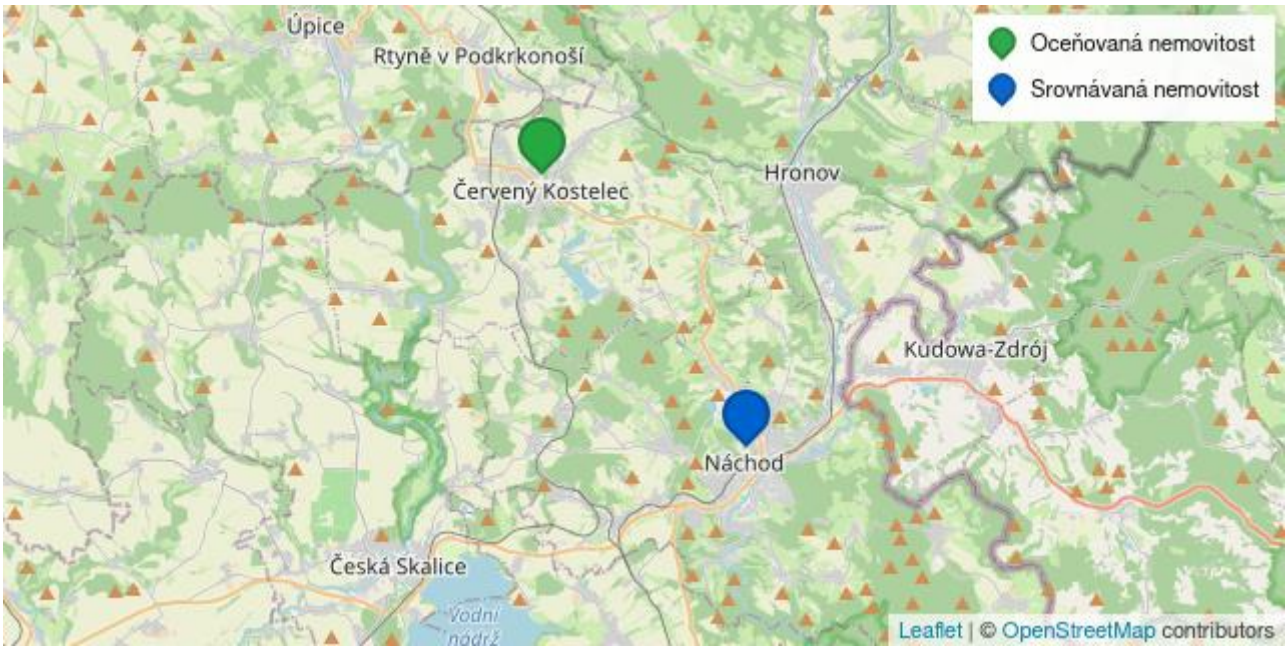




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Jívka, okres Trutnov	**Cena**	219 000 Kč
Poznámka k ceně	Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.	**Druh pozemku**	Ostatní
Plocha pozemku	1 825 m^2		

Nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 1 825 m² u obce Jívka II. Jedná se o dva samostatné pozemky, které jsou součástí lesní komunikace. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha. Obec Jívka II se nachází v okrese Trutnov v Královéhradeckém kraji. Oblast je součástí CHKO Broumovsko, kterou charakterizují pískovcová skalní města - nejznámější Adršpašsko-teplické skály, méně známé Broumovské stěny. Skalní města jsou zajímavá svou rozlohou, reliéfem i inverzním klimatem. Jsou hojně vyhledávanými turistickými cíly. Název katastrálního území je Jívka. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

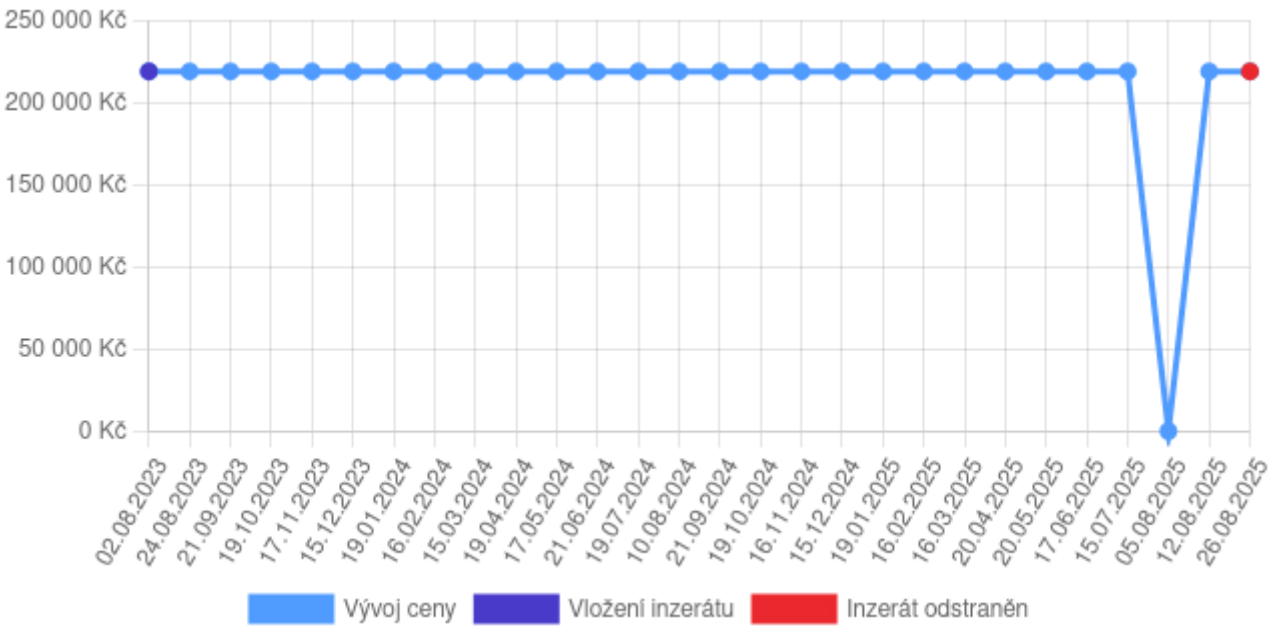
2. Fotodokumentace



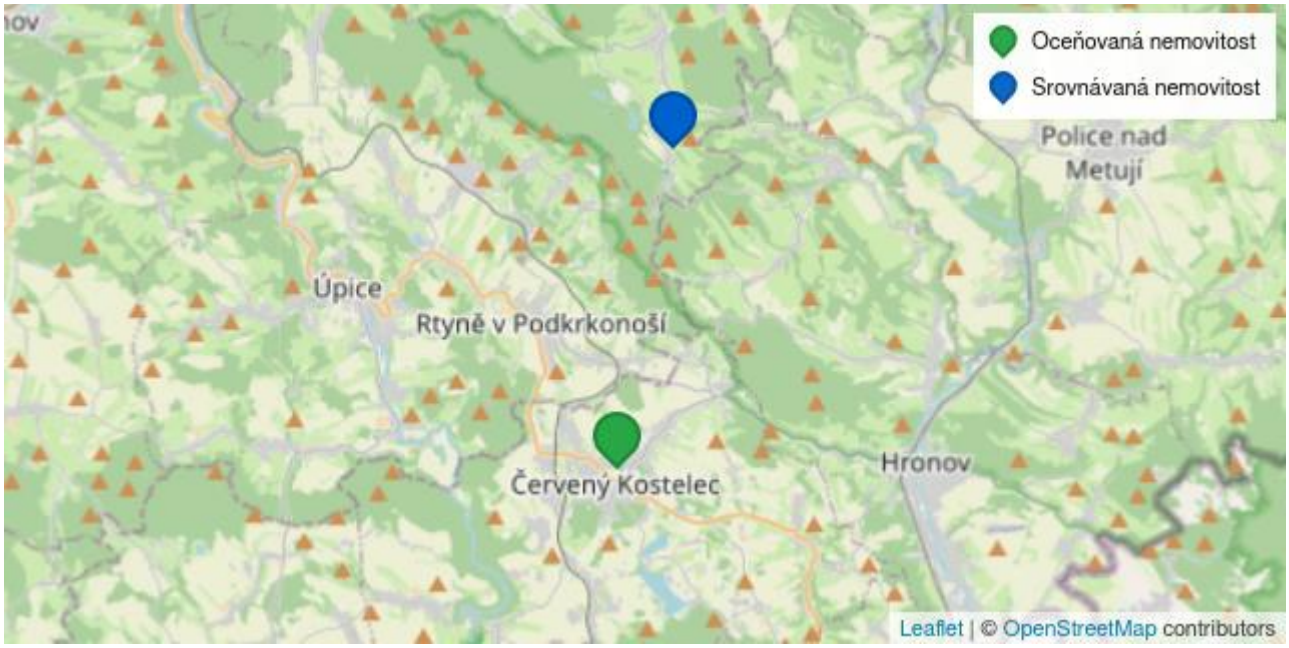




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Lázně Bělohrad, okres Jičín	**Cena**	139 000 Kč
Poznámka k ceně	Uvedená cena je cena vyvolávací.	**Druh pozemku**	Ostatní
Plocha pozemku	2 376 m^2		

Předmětem prodeje je pozemek o výměře 2 376 m2 u obce Uhlíře. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace. Uhlíře je malá vesnice, část města Lázně Bělohrad v okrese Jičín, kraj Královéhradecký. Lázně Bělohrad jsou malé podkrkonošské lázeňské město, které leží v nádherné, ekologicky čisté kotlině. Nedaleko se nachází hrad Pecka. Název katastrálního území je Uhlíře. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

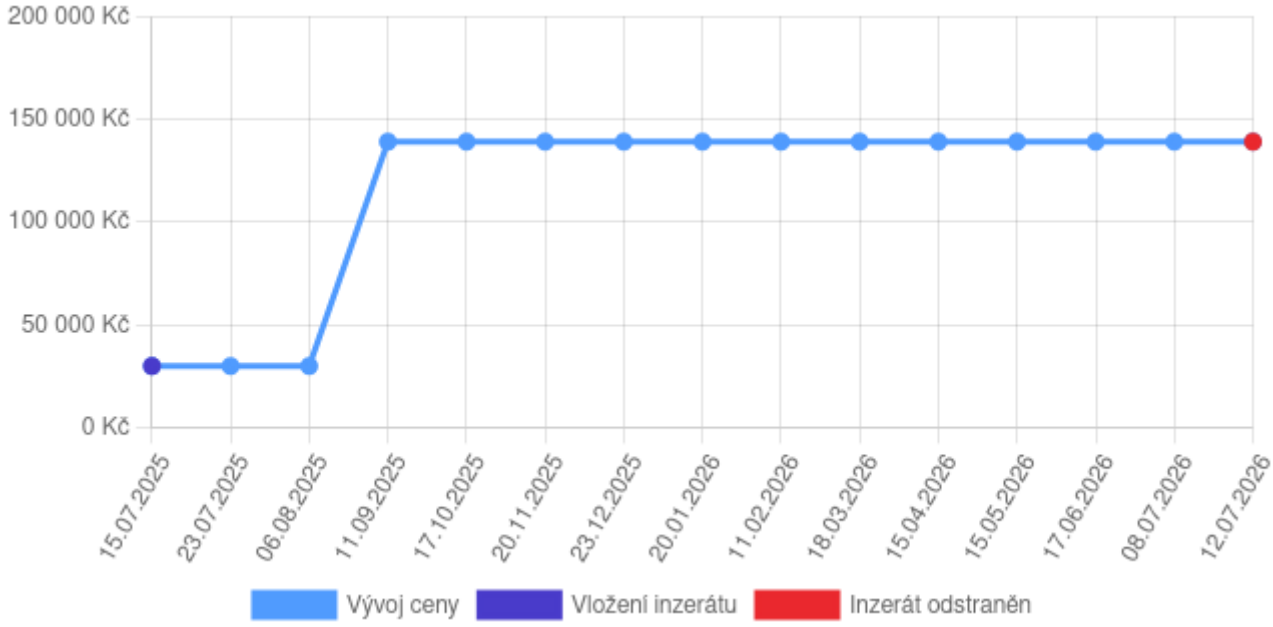
2. Fotodokumentace



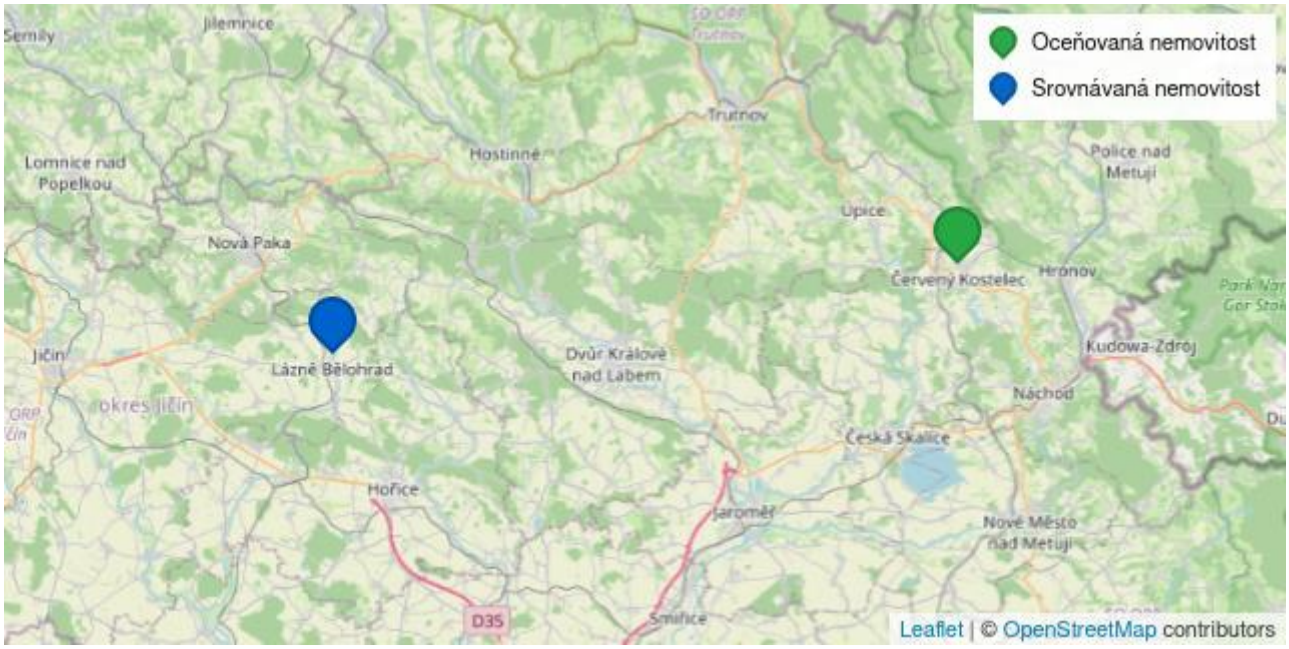





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Stříbrná Skalice, okres Praha-východ	**Cena**	69 000 Kč
Druh pozemku	Ostatní	**Plocha pozemku**	547 m^2

Na pozemku se nachází zpevněná účelová komunikace v pasportu místních komunikací označená jako 154u, která vede k chatové osadě. 1. Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách https://www.nabidkamajetku.gov.cz, na těchto webových stránkách je možné také registraci provést. 2. Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, to ve výši 6.900,- Kč. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-4827021/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do konce dne 15. 6. 2026. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý Uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci. 3. Úhrada kauce v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřípustná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kauce do konce výše uvedeného dne na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatele. Případné zdržení připsání kauce na účet Zadavatele aukce jde k tíži Uživatele. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku: https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/59034

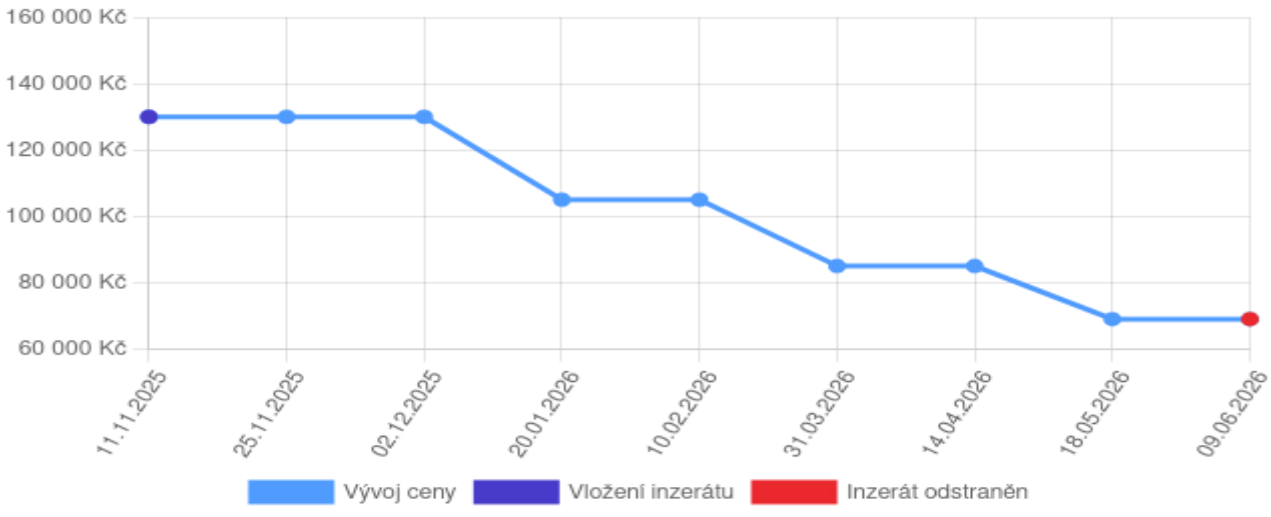
2. Fotodokumentace







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



4. Mapové zobrazení

