

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 067779/2023 - část B

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/3 - pozemek 529/10, vše v k.ú. Horní Kostelec a obci Červený Kostelec, zapsané na LV č. 2071, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod

**Znalec:** Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský  
Voroněžská 144/20  
46001 Liberec

**Číslo jednací:** 131 EX 4130/12-277

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b><br>podíl id. 1/3 | <b>16 300 Kč</b> |
|--------------------------------------|------------------|

**Počet stran:** 26

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 14.11.2023

**Vyhotoveno:** V Trutnově 07.12.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluvl. podíl id. 1/3 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Indikace obvyklé ceny (tržní hodnoty) ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečností, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

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

Předmětem ocenění je dle objednávky spoluvl. podíl id. 1/3 na LV č. 2071, tato část ZP se týká pozemku p.č. 529/10.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.11.2023 za přítomnosti odhadce a vlastníka.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2071 ze dne 6.9.2023
2. Snímek katastrální mapy
3. Místní šetření konané dne 14.11.2023. Povinná byla k místnímu šetření pozvána doporučeným dopisem, zásilka ji byla dne 7.11.2023 vhozena do schránky. K místnímu šetření byl pozván i spoluvlastník Tomáš Šulc, který je synem povinné a užívá přízemí stavby. Pan Šulc byl při místním šetření přítomen, nechal nahlédnout pouze do chodby, prohlídku zbylé části neumožnil. Dle sdělení povinná užívá podkroví stavby a z části sklep.
4. Usnesení o ustanovení znalcem č.j. 131 EX 4130/12-277
5. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
6. ÚPD obce
7. Povodňová zpráva [www.cap.cz](http://www.cap.cz)

#### Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znaleství, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. 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.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

## **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 9 zrealizovaných prodejů zemědělských pozemků. Z nich byly následně vybráno 5 vzorků, ze kterých byly odstraněny krajní mediány, v porovnávací metodě jsou použity 3 vzorky, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům .

### **3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Červený Kostelec, k.ú. Horní Kostelec  
Adresa nemovité věci: Červený Kostelec, 549 41 Červený Kostelec

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Jsou zapsány na LV č. 2071

| Vlastnické právo   | Podíl |
|--|-------|
| Šulc Tomáš, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec       | 1/3   |
| Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec | 2/3   |

Předmětem ocenění je dle sdělení spoluvl. podíl Šulcové Štěpánky id. 1/3.

### **Dokumentace a skutečnost**

Pozemek p.č. 529/10 je dle ÚPD veden jako plocha NZ, nachází se na něm náletové porosty dřevin, které jsou neudržované a bez tržní hodnoty.

Dle BPEJ

73144

Třída ochrany V - pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany

Tato bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do sedmého klimatického regionu, který je z klimatických regionů plošně nejrozšířenější. Zaujímá všechny vyšší části pahorkatin. Patří sem Tachovská brázda, Chodská pahorkatina, části Středočeské pahorkatiny, Brdská vrchovina, největší část Českomoravské vrchoviny, Dražanská vrchovina, Vizovická vrchovina, Nízký Jeseník, Žulovská pahorkatina, Podkrkonošská pahorkatina atd. Části tohoto klimatického regionu v severovýchodní Moravě nejsou zejména srážkově sjednocené jako části ostatní (značně vyšší humidita), nebylo však nutno tento region dělit, protože tyto oblasti se liší rovněž svým geologickým substrátem a nemohou být tudíž ve stejné bonitované půdně ekologické jednotce.

Půdy s vysokou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně hluboké, dobře až nadměrně odvodněné písky nebo štěrky.

Sklonitost a expozice: 4 - střední sklon / jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod)

Skeletovitost a hloubka půdy: 4 - středně skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

Kambizemě převážně na středních svazích s jižní expozicí (jihozápadní až jihovýchodní) nebo se západní či východní (jihozápadní až severozápadní či jihovýchodní až severovýchodní) a celkovým obsahem skeletu 25 - 50 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné.

Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4)

## Místopis

Červený Kostelec je město v okrese Náchod v Královéhradeckém kraji v severovýchodních Čechách. Město leží v Podorlické pahorkatině na potoce Olešnici. Město má přibližně 8 400 obyvatel a rozlohu 2 405,59 ha. Části obce Červený Kostelec, Bohdašín, Horní Kostelec, Lhota za Červeným Kostelcem, Mstětín, Olešnice a Stolín. Ve městě se každé léto koná mezinárodní folklórní festival (MFF), nejvýznamnější kulturní akce svého druhu v Královéhradeckém kraji. Jde o jeden z nejstarších festivalů v Česku; jeho počátky sahají do první poloviny 50. let 20. století.

Horní Kostelec je část města Červený Kostelec v okrese Náchod. Nachází se na severovýchodě Červeného Kostelce, na který zástavbou plynule navazuje. V Horním Kostelci se nachází základní škola, která poskytuje vzdělání pouze na nižším stupni ZŠ. Formálně je škola v Horním Kostelci odloučeným pracovištěm ZŠ Václava Hejny Červený Kostelec. Horní Kostelec je také název katastrálního území o rozloze 3,97 km<sup>2</sup>. K místní části a katastrálnímu území Horní Kostelec patří též severní část osady Kostelecké Končiny.

## 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

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 - ostatní

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č. 529/10 se nachází v severovýchodní okrajové části obce Červený Kostelec, v části obce Horní Kostelec, navazuje na lesní pozemky s lesními porosty a na téměř celou polochu oceňovaného pozemku zasahují náletové porosty dřevin, jedná se převážně o porosty smrků, modřínů a bříz. Pozemek není přístupný z veřejné komunikace, přístup je možný přes okolní pozemky různých vlastníků. Území je svažitě

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Pozemek není přístupný z veřejné komunikace.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

|     |   |
|-----|---|
| NE  | Nemovitá věc není situována v záplavovém území                      |
| ANO | Poloha nemovité věci v chráněném území                              |
| NE  | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

|  |   |       |
|--|---|-------|
| ANO  | Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu |       |
| ANO  | Zástavní právo                          |       |
| ANO  | Exekuce                                 |       |
| Komentář:  | Vlastnické právo                        | Podíl |
| Šulc Tomáš, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec       |   | 1/3   |
| Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec |   | 2/3   |

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno užívání zřízené ve prospěch Marie Šulcové, r.č. 215605/058 - dle sdělení objednatele oprávněná z VB zemřela.

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narizení exekuce - Šulcová Štěpánka

Zahájení exekuce - Šulcová Štěpánka

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

|    |                               |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### **4.2. Ocenění**

#### **Výpočet hodnoty pozemků**

---

#### **Pozemky**

##### **Porovnávací metoda**

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

##### **Přehled srovnatelných pozemků:**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Název:</b>    | Nezastavitelný pozemek  |
| <b>Lokalita:</b> | Červený Kostelec  |
| <b>Popis:</b>    | Pozemek p.č. 1246/1 a 1247/1 zobchodované smlouvou kupní v řízení V-3580/2023-605 |

**Koeficienty:**

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,00 |
| velikost pozemku -           | 1,08 |
| poloha pozemku -             | 0,95 |
| dopravní dostupnost -        | 0,93 |
| možnost zastavění poz. -     | 1,00 |
| intenzita využití poz. -     | 1,00 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|---|---|--|
| 350 000               | 12 511                              | 27,98   | 0,95                                      | 26,58  |

**Název:** Nezastavitelný pozemek**Lokalita:** Velké Poříčí**Popis:** Pozemek p.č. 760/4 zobchodované smlouvou kupní v řízení V-5481/2023-605**Koeficienty:**

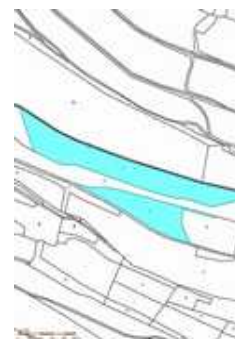
|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,00 |
| velikost pozemku -           | 1,09 |
| poloha pozemku -             | 1,00 |
| dopravní dostupnost -        | 0,93 |
| možnost zastavění poz. -     | 1,00 |
| intenzita využití poz. -     | 1,00 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|---|---|--|
| 430 000               | 14 110                              | 30,47   | 1,01                                      | 30,77  |

**Název:** Nezastavitelný pozemek**Lokalita:** Vysoká Srbská**Popis:** Pozemek p.č. 653/1 a 654 zobchodované smlouvou kupní v řízení V-2912/2023-605**Koeficienty:**

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,00 |
| velikost pozemku -           | 1,13 |
| poloha pozemku -             | 1,00 |
| dopravní dostupnost -        | 0,93 |
| možnost zastavění poz. -     | 1,00 |
| intenzita využití poz. -     | 1,00 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|---|---|--|
| 500 000               | 21 336                              | 23,43   | 1,05                                      | 24,60  |



|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 24,60 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 27,32 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 30,77 Kč/m <sup>2</sup> |

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že hodnota zemědělských a přírodních ploch se pohybuje v intervalu od 24-31,- Kč/m<sup>2</sup>, v tomto případě vzhledem k lokalitě je jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemku indikována ve výši 27,- Kč/m<sup>2</sup>

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| trvalý travní porost          | 529/10     | 1 816                        | 27,00                                       |                          | 49 032                            |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>1 816</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>49 032</b>                     |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Hodnota pozemku | 49 032 Kč |
|-----------------|-----------|

**Obvyklá cena podíl id. 1/3 16 300 Kč**

slovy: Šestnácttisícčtrista Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovité věci uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. je v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Navržená předběžná srovnávací hodnota | 49 032 ,- Kč |
| spoluhl. podíl id. 1/3                | 16 344 ,- Kč |

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 2071, zaokrouhleno**

|  |            |
|--|------------|
| - obvyklá cena id. 1/3 na nemovité věci a jejich příslušenství   | 16 300,-Kč |
| - movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno  | 0,-Kč      |
| - práv a závad s nemovitou věcí spojených - <i>Věcné břemeno užívání zřízené ve prospěch Marie Šulcové, r.č. 215605/058 - dle sdělení objednatele oprávněná z VB zemřela</i> | 0,-Kč      |

## 5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluhl. podíl id. 1/3 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Indikace obvyklé ceny (tržní hodnoty) ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 1/3 - pozemek 529/10, vše v k.ú. Horní Kostelec a obci Červený Kostelec, zapsané na LV č. 2071, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod; se zohledněním práv a závad ve výši:**

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>Obvyklá cena podíl id. 1/3</b> | <b>16 300 Kč</b> |
| slovy: Šestnácttisícetřista Kč    |                  |

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.  
Závěr je jen pravděpodobný.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV | 5 |
| Kopie katastrální mapy              | 1 |
| Fotodokumentace                     | 2 |
| Mapa oblasti                        | 1 |
| Usnesení o ustanovení znalcem       | 3 |
| Povodňová mapa                      | 1 |
| ÚPD                                 | 1 |
| Pozvánka na místní šetření          | 1 |

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20230071.

## Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 067779/2023 - část B.

V Trutnově 07.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 067779/2023 - část B**

|                                     | počet stran A4 v příloze: |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV | 5                         |
| Kopie katastrální mapy              | 1                         |
| Fotodokumentace                     | 2                         |
| Mapa oblasti                        | 1                         |
| Usnesení o ustanovení znalcem       | 3                         |
| Povodňová mapa                      | 1                         |
| ÚPD                                 | 1                         |
| Pozvánka na místní šetření          | 1                         |

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2023 06:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 4130/12 pro Mgr. Petr Polanský  
soudní exekutor

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573965 Červený Kostelec  
Kat.území: 621111 Horní Kostelec List vlastnictví: 2071

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

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo   |               |       |
| Šulc Tomáš, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec       | 870701/3557   | 1/3   |
| Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec | 646225/1774   | 2/3   |

## B Nemovitosti

| Pozemky  | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany  |
|--|---------|------------|----------------------------|----------------|---|
| St.  | 204     | 356        | zastavěná plocha a nádvoří |                | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna                        |
| Součástí je stavba: Horní Kostelec, č.p. 190, rod.dům<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 204 |         |            |                            |                |   |
|  | 529/10  | 1816       | trvalý travní porost       |                | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond |
|  | 558/2   | 390        | zahrada                    |                | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond |
|  | 558/3   | 224        | zahrada                    |                | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Šulcová Marie, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941  
Červený Kostelec, RČ/IČO: 215605/058

Povinnost k

Parcela: St. 204, Parcela: 529/10, Parcela: 558/2, Parcela: 558/3

Listina Smlouva RV 1868/1988 ze dne 21.12.1988.

POLVZ:11/1988

Z-4600011/1988-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

na pohledávku ve výši 1.890,-kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení k 1/3 nemovitosti

Oprávnění pro

ČESKÁ TELEVIIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700  
Praha 4, RČ/IČO: 00027383

Povinnost k

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941  
Červený Kostelec, RČ/IČO: 646225/1774

Parcela: St. 204, Parcela: 529/10, Parcela: 558/2, Parcela: 558/3

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 06.09.2023 06:15:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573965 Červený Kostelec  
Kat.území: 621111 Horní Kostelec List vlastnictví: 2071  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Liberec 131 EX-4130/2012 -36 ze dne 28.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2015 12:44:12. Zápis proveden dne 20.02.2015; uloženo na prac. Náchod

V-739/2015-605

Pořadí k 28.01.2015 12:44

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o Nařízení exekuce

soudní exekutor Mgr. Petr Polanský 46001 Liberec I - Staré Město Voroněžská 144/20

*Povinnost k*

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941  
Červený Kostelec, RČ/IČO: 646225/1774

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Náchodě 25 EXE-800/2012 -7 ze dne 26.03.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2015 12:44:12. Zápis proveden dne 10.02.2015; uloženo na prac. Náchod

Z-506/2015-605

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/3 nemovitosti

*Povinnost k*

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941  
Červený Kostelec, RČ/IČO: 646225/1774

Parcela: St. 204, Parcela: 529/10, Parcela: 558/2, Parcela: 558/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Liberec 131 EX-4130/2012 -36 ze dne 28.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2015 12:44:12. Zápis proveden dne 20.02.2015; uloženo na prac. Náchod

V-739/2015-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy

*Povinnost k*

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941  
Červený Kostelec, RČ/IČO: 646225/1774

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Č.j.: 111 EX 2556/16-12 ze dne 31.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2016 16:37:20. Zápis proveden dne 02.09.2016; uloženo na prac. Svitavy

Z-4445/2016-609

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/3 nemovitosti

*Povinnost k*

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941  
Červený Kostelec, RČ/IČO: 646225/1774

Parcela: St. 204, Parcela: 529/10, Parcela: 558/2, Parcela: 558/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy 111 EX-

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

strana 2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2023 06:15:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573965 Červený Kostelec  
Kat.území: 621111 Horní Kostelec List vlastnictví: 2071  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

2556/2016 -14 ze dne 11.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016  
16:06:32. Zápis proveden dne 16.11.2016; uloženo na prac. Náchod  
Z-4412/2016-605

#### Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/3 nemovitosti**

##### Povinnost k

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941  
Červený Kostelec, RČ/IČO: 646225/1774

Parcela: St. 204, Parcela: 529/10, Parcela: 558/2, Parcela: 558/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy 111 EX  
2556/16-48 ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023  
21:01:44. Zápis proveden dne 03.08.2023; uloženo na prac. Náchod  
Z-2913/2023-605

#### o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy**

##### Povinnost k

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941  
Červený Kostelec, RČ/IČO: 646225/1774

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 379/21-12 ze dne  
15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2021 21:07:08. Zápis proveden  
dne 17.03.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-1398/2021-609

#### Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/3 nemovitosti**

##### Povinnost k

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941  
Červený Kostelec, RČ/IČO: 646225/1774

Parcela: St. 204, Parcela: 529/10, Parcela: 558/2, Parcela: 558/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy 111 EX-  
379/2021 -14 ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2021  
07:27:01. Zápis proveden dne 17.03.2021; uloženo na prac. Náchod  
Z-1124/2021-605

#### Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/3 nemovitosti**

##### Povinnost k

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941  
Červený Kostelec, RČ/IČO: 646225/1774

Parcela: St. 204, Parcela: 529/10, Parcela: 558/2, Parcela: 558/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy 111 EX  
379/21-23 ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023  
21:01:45. Zápis proveden dne 03.08.2023; uloženo na prac. Náchod  
Z-2914/2023-605

#### o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy**

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

strana 3



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2023 06:15:02

Okres: CZ0523 Náchod  
Kat.území: 621111 Horní Kostelec  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Obec: 573965 Červený Kostelec  
List vlastnictví: 2071

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941  
Červený Kostelec, RČ/IČO: 646225/1774

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 1510/23-11 ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023 21:01:43. Zápis proveden dne 01.08.2023; uloženo na prac. Svitavy

Z-3291/2023-609

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke 2/3 nemovitosti

#### Povinnost k

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941  
Červený Kostelec, RČ/IČO: 646225/1774

Parcela: St. 204, Parcela: 529/10, Parcela: 558/2, Parcela: 558/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy 111 EX 1510/23-15 ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023 21:01:29. Zápis proveden dne 02.08.2023; uloženo na prac. Náchod

Z-2912/2023-605

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody OS v Náchodě 17 D-562/2009 ze dne 20.10.2009. Právní moc ke dni 20.10.2009.

Z-14334/2009-605

Pro: Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec RČ/IČO: 646225/1774  
Šulc Tomáš, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec 870701/3557

- o Usnesení soudu o dědictví 17 D 1169/2022-41 ze dne 09.06.2023. Právní moc ke dni 09.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2023 09:21:34. Zápis proveden dne 20.06.2023.

V-3145/2023-605

Pro: Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec RČ/IČO: 646225/1774

### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 529/10  | 73144 | 1816        |
| 558/2   | 73144 | 390         |
| 558/3   | 73144 | 224         |

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

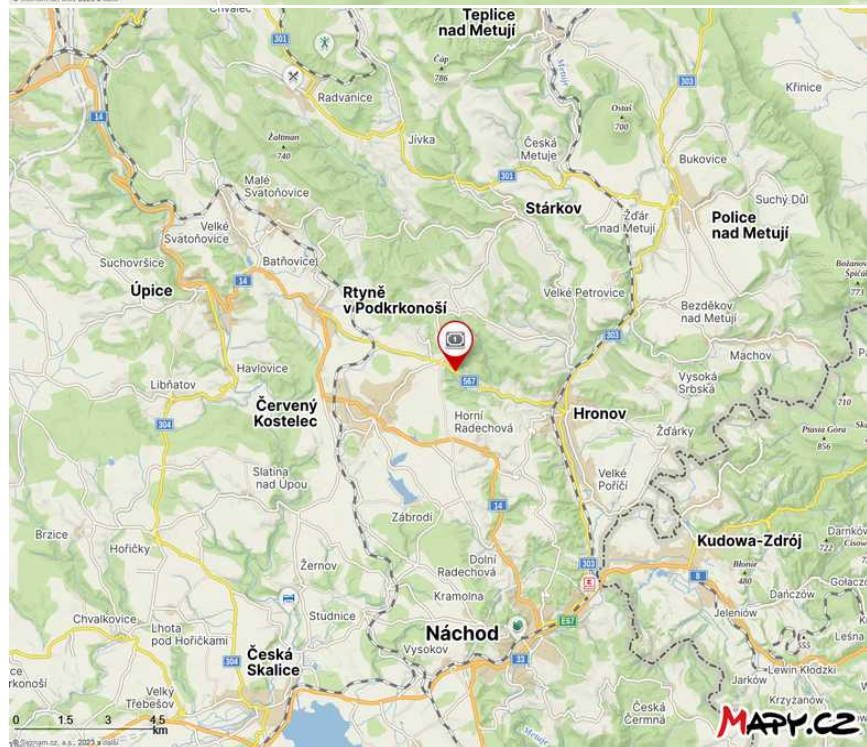
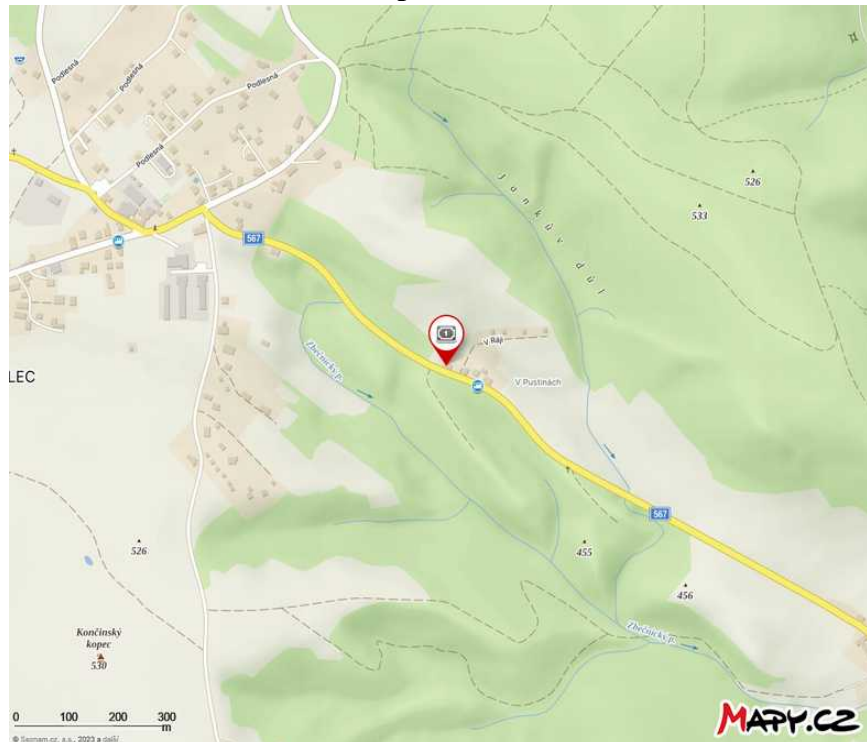
Kopie katastrální mapy



## Fotodokumentace



## Mapa oblasti



## Usnesení o ustanovení znalcem

**Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město**  
**Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský**  
e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz, ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: 131 EX 4130/12-277

### USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, pověřený provedením exekuce na základě usnesení o nařízení exekuce a pověření exekutora k jejímu provedení č.j. 25 EXE 800/2012-7, ze dne 26.03.2012, které vydal Okresní soud v Náchodě, kterým byla nařízena exekuce k návrhu

**oprávněného: Česká televize, Na hřebenech II 1132/4, 14700, Praha, IČ 00027383, zast. JUDr. Dalibor Kalsco, advokát, Resslova 956/13, 50002, Hradec Králové**  
**proti povinnému: ŠTĚPÁNKA ŠULCOVÁ, V Ráji 190, 54941, Červený Kostelec, nar.25.12.1964**  
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 1 890,00 Kč s  
příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

#### t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Danielis Michal, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140 znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení ocenil níže uvedené nemovitosti / spoluvlastnický podíl povinného a jejich příslušenství a aby zjistil a ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená, a to obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku:

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573965 Červený Kostelec  
Kat.území: 621111 Horní Kostelec List vlastnictví: 2071

| B Nemovitosti   |         |            |                            |                |   |
|---|---------|------------|----------------------------|----------------|---|
| <i>Pozemky</i>  |         |            |                            |                |   |
| St.   | Parcela | Vyměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany  |
| 204   |         | 356        | zastavěná plocha a nádvoří |                | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna                        |
| Součástí je stavba: Horní Kostelec, č.p. 190, rod.dům |         |            |                            |                |   |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 204                 |         |            |                            |                |   |
|   | 529/10  | 1816       | trvalý travní porost       |                | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond |
|   | 558/2   | 390        | zahrada                    |                | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond |
|   | 558/3   | 224        | zahrada                    |                | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond |

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:

- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky a do budov;
- umožnit znalci zjištění stavu práv a závad s nemovitostmi spojených;
- předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
- zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

#### **O d ů v o d n ě n í :**

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitosti, závad, které na ní vážnou a práv, která jsou s ní spojená je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

\*\*\*\*\*

Soudní exekutor v daném případě přistupuje k ocenění nemovitosti, jelikož se v průběhu řízení ukázalo, že v řízení není jiný způsob provedení exekuce a povinný na úhradě pohledávky nemá zájem. Nad to soudní exekutor konstatuje, že je v rozporu s dobrými mravy neplnit své závazky, nikoliv trvat na jejich plnění. Je to stále povinný, kdo má povinnost tvrdit a prokazovat, že je tu jiná možnost vymození dluhu.

#### **P o u ě n í :**

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného: 8000735962), a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)). Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 27.9.2023  
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor  
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr  
Polanský

Digitálně podepsal Mgr. Petr Polanský  
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-  
40846415.O=Mgr. Petr  
Polanský,OU=1,CN=Mgr. Petr  
Polanský,SURNAME=Polanský,GIVE  
NNAME=Petr,SERIALNUMBER=P55  
242  
SN: 22797743  
Datum: 27.9.2023 13:37 +02:00

# Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

## Zpráva o nebezpečí povodně

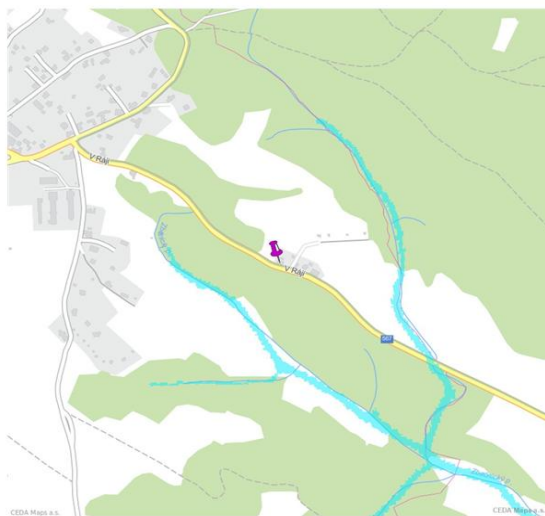
### Údaje o posuzované nemovité věci

**Kraj:** Královéhradecký                      **Katastrální území:** Horní Kostelec [621111]  
**Okres:** Náchod                                **Parcelní číslo:** St. 204  
**Obec:** Červený Kostelec

### Riziková zóna

**Zóna 1** zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

### Povodňová mapa



### Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 4.12.2023

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz)  
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)  
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací [www.pluto.cz](http://www.pluto.cz)

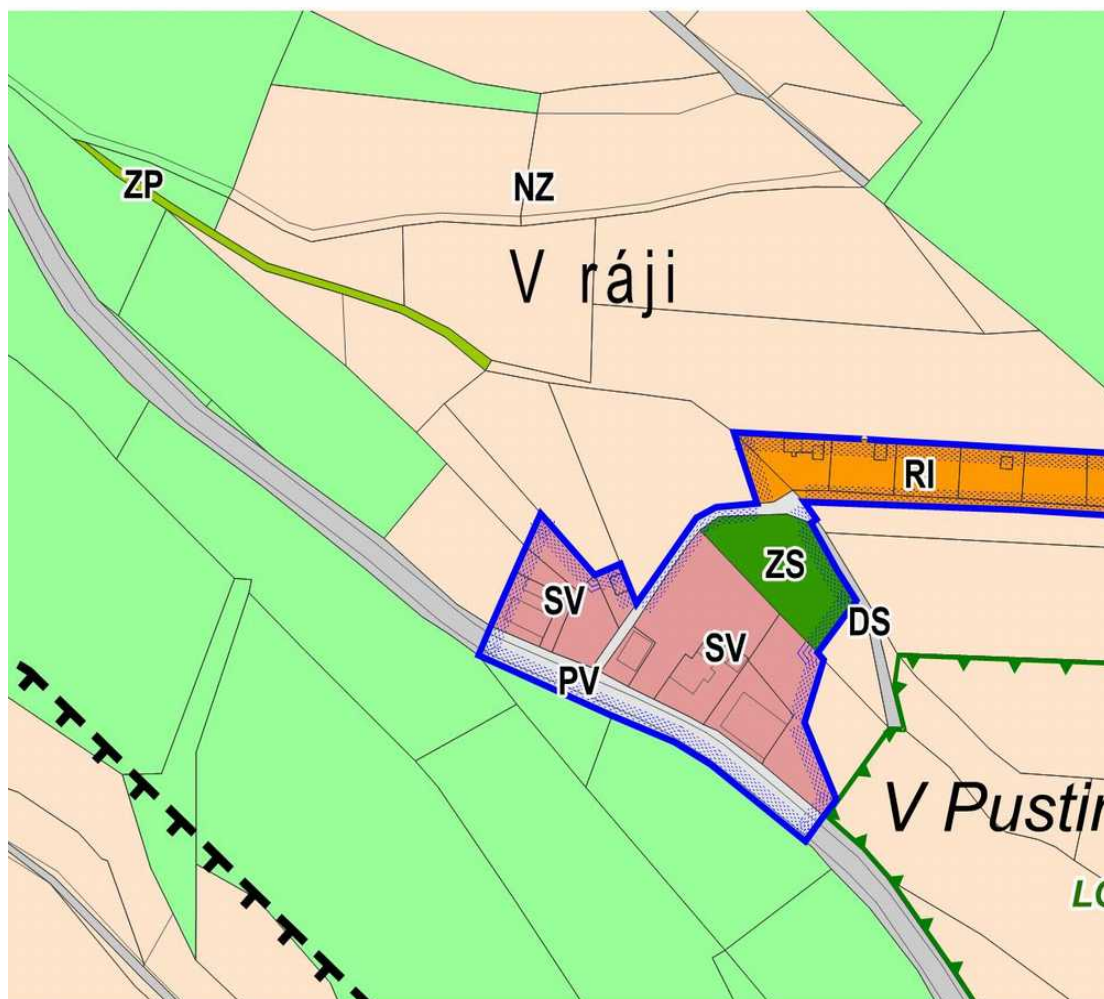
Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.



ÚPD



## Pozvánka na místní šetření

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01  
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

### Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

ŠTĚPÁNKA ŠULCOVÁ, V Ráji 190, 54941, Červený Kostelec, nar. 25.12.1964

### Na vědomí spoluvlastníka:

Šulc Tomáš, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec

### Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

Česká televize, Na hřebenech II 1132/4, 14700, Praha, IČ 00027383, zast. JUDr. Dalibor Kalcso, advokát,  
Resslova 956/13, 50002, Hradec Králové

**Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město**  
**Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský**

Usnesením číslo jednací 131 EX 4130/12-277 ze dne 27.9.2023 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

### Nemovité věci zapsané na listu vlastnictví:

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573965 Červený Kostelec  
Kat.území: 621111 Horní Kostelec List vlastnictví: 2071  
B Nemovitosti

| Pozemky   |                         |                            |                |   |
|---|-------------------------|----------------------------|----------------|---|
| Parcela   | Vyměra[m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany  |
| St. 204   | 356                     | zastavěná plocha a nádvoží |                | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna                        |
| Součástí je stavba: Horní Kostelec, č.p. 190, rod.dům |                         |                            |                |   |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 204                 |                         |                            |                |   |
| 529/10  | 1816                    | trvalý travní porost       |                | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond |
| 558/2   | 390                     | zahrada                    |                | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond |
| 558/3   | 224                     | zahrada                    |                | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond |

Prohlídka nemovitostí se uskuteční dne:

14.11.2023 od 13 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby RD čp. 190

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem).

V Trutnově dne 6.11.2023

S pozdravem  
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:  
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9