

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 018831/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemky p.č. 464/1, 469/4 a 469/6, vše v k.ú. a obci Dolní Dvůr, zapsané na LV č. 336, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

**Znalec:** Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
e-mail: m.danielis@pkr.cz  
IČ: 13531140

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

**Číslo jednací:** 131 EX 11233/15-257

**OBVYKLÁ CENA**

**466 000 Kč**

**Počet stran:** 38

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 27.2.2024

**Vyhotoveno:** V Trutnově 19.8.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" 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 skutečnostem, 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 nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

## 1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.2.2024 za přítomnosti znalce.

# 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 KN, LV č. 336
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 27.2.2024. Povinný Petr Rychnovský byl doporučeným dopisem vyzván k součinnosti, zásilka mu byla vhozena do schránky, ke dni ocenění nereagoval. pozemky jsou volně přístupné
5. Vyjádření z hlediska územního plánu k využití pozemků p.č. 464/1, 469/4 a 469/6 v k.ú. Dolní Dvůr ze dne 15.8.2024
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 11233/15-257
9. Povodňová zpráva 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 znalectví, 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. 434/2023 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 směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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 známé 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

Dle dálkového náhledu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) bylo zjištěno, že v posledních 18 měsících bylo realizováno 6 převodů nezastavitelných pozemků mimo zastavitelné území. Ze získaných vzorků byly do porovnání vybrány 4 realizované převody pozemků, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Dolní Dvůr, k.ú. Dolní Dvůr  
Adresa nemovité věci: Dolní Dvůr, 543 42 Dolní Dvůr

#### Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 336

Vlastnické právo

Rychnovský Petr, č. p. 78, 54342 Dolní Dvůr

#### Dokumentace a skutečnost

Pozemky p.č. 464/1, 469/4 a 469/6 se dle ÚPD nachází mimo vymezené zastavěné území.

Z hlediska časového horizontu je pozemek **p.č. 464/1** součástí plochy změn označené Z4, jedná se o návrhovou zastavitelnou plochu, pro kterou je stanoveno funkční využití - **plocha bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)**.

Pozemky **p.č. 469/4 a 469/6** z hlediska časového horizontu využití plochy změn Z4 z části. Částečně jsou z hlediska časového horizontu využití součástí plochy stabilizované, kdy se tyto části pozemků nachází v ploše přírodní zemědělské (NP2).

Pro celou plochu Z4 je odhadovaná kapacita 5 rodinných domů, 20 ekvivalentních obyvatel.

Z koordinačního výkresu je dále patrné, že části pozemků jsou mimo jiné do 50 m od lesa (zelená přerušovaná čára), pozemky se nachází v území s archeologickými nálety I. či II. kategorie (hnědošedá šrafa) s jsou součástí soustavy Natura 2000 - Evropsky významné lokality (EVL) Krkonoše.

#### **PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ (BV)**

(subtyp ploch bydlení dle §4 a §3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

##### **Převažující způsob využití:**

- území pro bydlení - umožňující pobyt, pohyb, rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupná veřejná prostranství a občanské vybavení;

##### **Přípustné využití:**

- pozemky staveb rodinných domů;
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;

- pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné;
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše;

#### **Nepřipustné využití:**

- novostavby a změny dokončených staveb pro využití pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby;
- novostavby a změny dokončených staveb pro stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony;
- pozemky velkokapacitní občanské vybavenosti a souvisejícího občanského vybavení o výměře větší než 2000 m<sup>2</sup>
- občanská vybavenost a související občanské vybavení pro budovy obchodního prodeje a služeb o výměře prodejní či odbytové plochy větší než 60 m<sup>2</sup>
- stavby pro výrobu;
- dopravní stavby nad rámec potřeby konkrétní rozvojové plochy;
- stavby technického vybavení nad rámec vlastní potřeby konkrétní rozvojové plochy;
- pozemky bytových domů;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- oplocení pozemků
- všechny další stavby a činnosti, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- samostatně stojící garáže či budovy s více garážemi nebo parkovacími stáními jsou přípustné pouze při splnění podmínky, že se jedná o uspokojení potřeb parkování místních obyvatel v dané lokalitě (rozvojové ploše);

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena s limitem max. 1 nadzemní podlaží plus podkroví či u plochých střech ustupující podlaží v rozsahu max. 2/3 druhého nadzemního podlaží;
- celkový počet rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb občanské vybavenosti nesmí překročit v následujících rozvojových plochách (RP):  
RP4 – (Z4)- 5 objektů;
- kontextuální architektonicko urbanistické řešení;
- veškeré hlavní stavby musí mít charakter rodinného domu či stavby pro rodinnou rekreaci;
- minimální velikost pozemku činí rodinného či rekreačního domu musí v rozvojových plochách (RP) č. 1, a 4 činit 1200 m<sup>2</sup>,
- celková zastavěná plocha staveb budov na pozemku nesmí překročit 200 m<sup>2</sup>
- na dalších úrovních projektové přípravy lokalit je třeba zajistit, aby terénní úpravy při projektovém řešení byly minimální. Zejména se jedná o to, aby nevznikaly neadekvátní morfologické novotvary – násypy, objekt je třeba přirozeně umístit do terénu tak, aby respektoval původní morfologii. Přebytečnou zeminu je třeba z lokality odvézt.

#### **PLOCHY PŘÍRODNÍ ZEMĚDĚLSKÉ (NP2)**

##### **Převažující způsob využití:**

- plochy pro převažující zemědělské využití;

**Přípustné využití:**

- pozemky zemědělského půdního fondu;
- pozemky zeleně a prvků ÚSES;

**Nepřípustné využití:**

- areály pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů ve formě fotovoltaických či větrných farem;
- všechny další stavby a činnosti, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití výslovně jsou vyloučeny ze staveb uvedených v §18 odst.(5) zák.č. 183/2006 Sb. stavby pro těžbu nerostů;

**Podmíněně přípustné využití:**

- krátké lyžařské vleky a sjezdovky za předpokladu vyloučení kolizí s cestami využívanými v zimě;
- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.(5) zák.č. 183/2006 Sb. jsou, s výjimkou staveb uvedených v nepřípustném využití, podmíněně přípustné za předpokladu: že jsou v souladu s Plánem péče KRNAP a jeho ochranného pásma; prokázání skutečnosti, že stavba nebude mít negativní vliv na krajinný ráz okolí;
- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.(5) zák.č. 183/2006 Sb. jsou, s výjimkou staveb uvedených v nepřípustném využití, podmíněně přípustné za předpokladu, že: stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, jsou nezbytné pro zajištění hospodaření na obhospodařovaném území s minimální výměrou lesních a zemědělských pozemků nad 5 ha nebo vodních ploch nad 1 ha, na uvedenou rozlohu je potom přípustná realizace staveb se úhrnnou zastavěnou plochou 200 m<sup>2</sup> a podlažností omezenou na přízemí a podkroví; stavby, zařízení, a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra jsou přípustné pouze, jsou-li budovány ve veřejném zájmu;

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako přízemní, resp. přízemní s podkrovím;
- využití území podléhá Plánu péče Krkonošského národního parku a jeho ochranného pásma;
- v dalších úrovních projektové přípravy lokalit je třeba zajistit, aby terénní úpravy při projektovém řešení byly minimální. Zejména se jedná o to, aby nevznikaly neadekvátní morfologické novotvary – násypy, objekt je třeba přirozeně umístit do terénu tak, aby respektoval původní morfologii. Přebytnou zeminu je třeba z lokality odvézt.

Dle BPEJ:

93715 - p.č. 464/1 v celé ploše, p.č. 469/4 v části o výměře 1 267 m<sup>2</sup> , p.č. 469/6 v části o výměře 3 377 m<sup>2</sup>

- Třída ochrany V pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany
- Bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do devátého klimatického regionu, který je v podstatě totožný s horskou oblastí stanovištních jednotek. Zaujímá zemědělskou půdu ve všech okrajových pohořích Čech a Moravy.
- Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.
- Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

- Skeletovitost a hloubka půdy: 5 - slabě skeletovitá / půda mělká

94086 - p.č. 469/4 v části o výměře 1841 m<sup>2</sup>

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

- Bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do devátého klimatického regionu, který je v podstatě totožný s horskou oblastí stanovištních jednotek. Zaujímá zemědělskou půdu ve všech okrajových pohořích Čech a Moravy.

- Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.

- Sklonitost a expozice: 8 - příkrý sklon, sráz / jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod)

- Skeletovitost a hloubka půdy: 9 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, středně skeletovitá, silně skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká, půda mělká

94089 - p.č. 469/6 v části o výměře 4 000 m<sup>2</sup>

Třída ochrany V pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany

- Bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do devátého klimatického regionu, který je v podstatě totožný s horskou oblastí stanovištních jednotek. Zaujímá zemědělskou půdu ve všech okrajových pohořích Čech a Moravy.

- Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.

- Sklonitost a expozice: 8 - příkrý sklon, sráz / jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod)

- Skeletovitost a hloubka půdy: 9 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, středně skeletovitá, silně skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká, půda mělká

## Místopis

Dolní Dvůr je obec, která se nachází v okrese Trutnov, kraj Královéhradecký. Žije zde 268 obyvatel. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1539.

## Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty		<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

## Přístup přes pozemky

471

česká FARMA s.r.o., Hradecká 251, Pražské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto



## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 464/1, 469/4 a 469/6, které se nachází v severní okrajové části obce Dolní Dvůr, mimo souvisle zastavěnou část obce, v prostoru mezi lesními pozemky a Ski Family areálem Dolní Dvůr a vleků U Moravy, v blízkosti staveb pro bydlení. Pozemky nejsou přístupné z veřejné komunikace, přístup je možný přes okolní pozemky, které jsou ve vlastnictví různých vlastníků, převážně se jedná o travnaté a lesní pozemky. V terénu jsou pozemky pouze z části identifikovatelné i bez geometrického zaměření, a to dle okolních lesních porostů, zástavby staveb RD a dle vleků a lyžařského areálu. Na části pozemků p.č. 464/1 a p.č. 469/4 se nachází náletové porosty dřevin bez tržní hodnoty (hodnota palivového dřeva) a na převážné části pozemku p.č. 469/6 se nachází smíšené nelesní porosty dřevin - převážně porosty smrků a bříz. Dle ÚPD jsou pozemky vymezené mimo zastavěné území obce, z hlediska časového horizontu je využití součásti plochy změně označené Z4, dle návrhové zastavitelné plochy je stanoveno funkční využití pozemku p.č. 464/1 jako plocha pro bydlení v rodinných domech - venkovské, stejně jsou v části vymezeny pozemky p.č. 469/4 (výměra přibližně 1530 m<sup>2</sup>) a p.č. 469/6 (výměra přibližně 5 800 m<sup>2</sup>), ve zbylé části jsou tyto pozemky vymezené jako plocha přírodní zemědělská - NP 2.

Úřad UP mj. upozorňuje, že obec Dolní Dvůr pořizuje změnu ÚP, která není určitě ještě účinná.

Pozemky jsou oceněny dle současného stavu, tj. jako pozemky mimo zastavěné území, plochy zemědělské a přírodní.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

---

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Pozemky nejsou přístupné z veřejné komunikace, přístup je možný přes okolní pozemky různých vlastníků.

### 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  
Komentář: Způsob ochrany nemovitosti  
evropsky významná lokalita  
ochranné pásmo národního parku  
zemědělský půdní fond

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

---

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: Vlastnické právo  
Rychnovský Petr, č. p. 78, 54342 Dolní Dvůr

Omezení vlastnického práva  
Zástavní právo soudcovské  
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Rychnovský Petr

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyla předložena nájemní smlouva.

## 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>	<b>Nezastavitelné pozemky - plocha NZ 2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Dolní Dvůr			
<b>Popis:</b>	Pozemky p.č. 111, 113/1, 113/2, 124, 2458, zobchodované smlouvu kupní v řízení V-532/2024-610			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			0,90	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
890 000	20 292	43,86	0,86	37,72



**Název:** Nezastavitelné pozemky

**Lokalita:** Prostřední Lánov

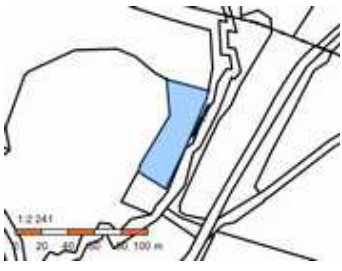
**Popis:** Pozemek p.č. 2198/2 zobchodované smlouvu kupní v řízení V-635/2024-610


##### Koeficienty:

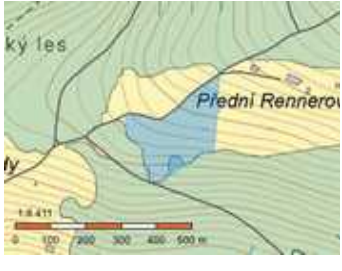
redukce pramene ceny - 1,00

velikost pozemku - 1,07

poloha pozemku - 1,10

dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
				
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
56 280	1 876	30,00	1,18	<b>35,40</b>

<b>Název:</b>	<b>Nezastavitelné pozemky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Horní Lánov			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 3136 zobchodované smlouvu kupní v řízení V-4323/2023-610			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,03			
poloha pozemku -	1,10			
dopravní dostupnost -	0,90			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
				
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
176 013	6 519	27,00	1,02	<b>27,54</b>

<b>Název:</b>	<b>Nezastavitelné pozemky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Strážné			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 1705/2 zobchodované smlouvu kupní v řízení V-800/2023-610			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	0,85			
poloha pozemku -	1,10			
dopravní dostupnost -	0,90			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
				
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 300 000	40 827	80,83	0,84	<b>67,90</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	27,54 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	42,14 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	67,90 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Realizované ceny pozemků situovaných mimo zastavitelné území, ploch přírodních a zemědělských se v místě pohybují v intervalu od 27,- do 68,-Kč/m<sup>2</sup>. Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, obvyklá cena je indikována při střední úrovni intervalu t.j. 42,-Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
plocha BV - Z4	464/1	562	42,14		23 683
plocha BV - Z4	469/4	1 530	42,14		64 474
plocha NP 2	469/4	1 578	42,14		66 497
plocha BV - Z4	469/6	5 800	42,14		244 412
plocha NP 2	469/6	1 577	42,14		66 455
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>11 047</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>465 521</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Hodnota pozemku zaokr.</b>	<b>466 000 Kč</b>
-------------------------------	-------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>466 000 Kč</b>
slovy: čtyři sta šedesát šest tisíc Kč	

#### Slabé stránky

Pozemky nejsou přístupné z veřejné komunikace

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. pozemky situované v zastavěném území obce (Úřad ÚP mj. upozorňuje, že obec Dolní Dvůr pořizuje změnu ÚP, která není účinná), v ÚPD vedené jako plocha zeleň soukromá, dále pozemky situované mimo zastavěné území obce, zemědělsky užívané, dle ÚPD vedené jako plocha zemědělská a smíšená nezastavitelná, bez přístupu z veřejné komunikace, v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

#### Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 465 521,-Kč

#### **Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty:**

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	466 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená	
- nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

## **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 je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - pozemků p.č. 464/1, 469/4 a 469/6, vše v k.ú. a obci Dolní Dvůr, zapsané na LV č. 336, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov; se zohledněním práv a závad**

**Obvyklá cena**

**466 000 Kč**

slovy: čtyři sta šedesát šest tisíc 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	7
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
ÚPD	2
Vyjádření z hlediska územního plánu k využití pozemků	6
Usnesení o ustanovení	3
Žádost o součinnost	1
Cenové údaje <a href="http://www.cuzk.cz">www.cuzk.cz</a>	4
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, <a href="http://wikipedia.cz">wikipedia.cz</a> , <a href="http://risy.cz">risy.cz</a>	0
Povodňová mapa	1

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2023 04:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 11233/15 pro Mgr. Petr Polanský  
soudní exekutor

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579149 Dolní Dvůr  
Kat.území: 629022 Dolní Dvůr List vlastnictví: 336  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Rychnovský Petr, č.p. 78, 54342 Dolní Dvůr	661210/0836	

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
464/1	562	orná půda		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond
469/4	3108	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond
469/6	7377	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, 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 Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 120.683,00 Kč

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,  
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

Povinnost k

Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Trutnově č.j.: 19E-142/2012 -7 ze dne 03.10.2012. Právní moc ke dni 14.11.2012. Vykonatelné ke dni 29.10.2012.

Z-17473/2012-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 26.898,- Kč

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,  
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

Povinnost k

Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov č.j.: 46008-016711/2013 /220/Kh ze dne 02.07.2013. Právní moc ke dni

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2023 04:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579149 Dolní Dvůr  
Kat.území: 629022 Dolní Dvůr List vlastnictví: 336  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

07.08.2013.

Z-8245/2013-610

*Listina* Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov č.j.: 46008 /019750-220/2013 /Kh ze dne 08.08.2013.

Z-12216/2013-610

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 6.786,79 Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,  
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

*Povinnost k*

Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Trutnov č.j.: 46008 -220/8030-22.07./2015 - 01888/Tu ze dne 22.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2015 08:00:00. Zápis proveden dne 18.08.2015.

V-7408/2015-610

*Pořadí k 27.07.2015 08:00*

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 12.767,00 Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,  
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

*Povinnost k*

Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Trutnov č.j.: 46008 -220/8030-22.07./2015 - 01887/Tu-1 ze dne 22.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2015 08:00:00. Zápis proveden dne 18.08.2015.

V-7409/2015-610

*Pořadí k 27.07.2015 08:00*

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 29.003,00 Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,  
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

*Povinnost k*

Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Trutnov č.j.: 46008 -220/8030-22.07./2015 - 01878/Tu-1 ze dne 22.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2015 08:00:00. Zápis proveden dne 18.08.2015.

V-7410/2015-610

*Pořadí k 27.07.2015 08:00*



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2023 04:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579149 Dolní Dvůr  
Kat.území: 629022 Dolní Dvůr List vlastnictví: 336  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 17.514,00 Kč  
*Oprávnění pro*  
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,  
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov  
*Povinnost k*  
Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6  
*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Trutnov č.j.: 46008 -220/8030-22.07./2015 - 01886/Tu-1 ze dne 22.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2015 08:00:00. Zápis proveden dne 18.08.2015. V-7411/2015-610  
*Pořadí k* 27.07.2015 08:00
  
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 23.968,- Kč včetně příslušenství  
*Oprávnění pro*  
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,  
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov  
*Povinnost k*  
Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6  
*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov č.j. 46008 220/8030-21.6./2017 01801/Tu-1 ze dne 21.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2017 17:21:12. Zápis proveden dne 19.07.2017. V-5509/2017-610  
*Pořadí k* 21.06.2017 17:21
  
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 35.713,- Kč včetně příslušenství  
*Oprávnění pro*  
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,  
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov  
*Povinnost k*  
Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6  
*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov č.j.: 46008 220/8030-31.10./2017 03047/Tu-1 ze dne 31.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2017 16:26:55. Zápis proveden dne 22.11.2017. V-9435/2017-610  
*Pořadí k* 31.10.2017 16:26
  
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 30.819,00 Kč  
*Oprávnění pro*  
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,  
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov  
*Povinnost k*

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2023 04:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579149 Dolní Dvůr  
Kat.území: 629022 Dolní Dvůr List vlastnictví: 336  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov č.j. 46008-220/ 8030/-29.01./2019 -00382/Ha-1 ze dne 29.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2019 17:16:31. Zápis proveden dne 21.02.2019.

V-856/2019-610

Pořadí k 30.01.2019 17:16

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 33.777,00 Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,  
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

*Povinnost k*

Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov č.j. 46008- 220/8070-22.10./2020 -00842/KP-1 ze dne 22.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2020 09:04:49. Zápis proveden dne 17.11.2020.

V-7988/2020-610

Pořadí k 26.10.2020 09:04

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

*Povinnost k*

Rychnovský Petr, č.p. 78, 54342 Dolní Dvůr, RČ/IČO:  
661210/0836

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-11233/2015 -7 ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2015 15:02:30. Zápis proveden dne 16.12.2015; uloženo na prac. Liberec

Z-7419/2015-505

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec č.j.: 131 EX-11233/2015 -17 ze dne 11.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2015 15:02:32. Zápis proveden dne 22.12.2015; uloženo na prac. Trutnov

Z-7099/2015-610

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 2073/71, 796 01 Prostějov 1

*Povinnost k*

Rychnovský Petr, č.p. 78, 54342 Dolní Dvůr, RČ/IČO:

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2023 04:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579149 Dolní Dvůr  
Kat.území: 629022 Dolní Dvůr List vlastnictví: 336  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*  
661210/0836

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Prostějov  
č.j. 018 EX-01170/2016 -007 ze dne 02.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku  
03.02.2016 18:07:48. Zápis proveden dne 08.02.2016; uloženo na prac. Trutnov  
Z-670/2016-610

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov č.j.:  
018 EX-01170/2016 -014 ze dne 17.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku  
17.03.2016 18:01:44. Zápis proveden dne 24.03.2016; uloženo na prac. Trutnov  
Z-1493/2016-610

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, Plzeň 2-Slovany,  
Vnitřní Město, 301 00 Plzeň

*Povinnost k*

Rychnovský Petr, č.p. 78, 54342 Dolní Dvůr, RČ/IČO:  
661210/0836

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město  
č.j. 134 EX-00260/2022 -011 ze dne 17.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku  
31.01.2022 19:03:41. Zápis proveden dne 02.02.2022; uloženo na prac. Trutnov  
Z-484/2022-610

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město č.j.  
134 EX-00260/2022 -050 ze dne 31.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku  
31.01.2022 19:03:46. Zápis proveden dne 04.02.2022; uloženo na prac. Trutnov  
Z-485/2022-610

**o Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

Rychnovský Petr, č.p. 78, 54342 Dolní Dvůr, RČ/IČO:  
661210/0836

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov č.j.  
158 EX-397/2022 -5 ze dne 01.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku  
01.07.2022 14:50:44. Zápis proveden dne 04.07.2022; uloženo na prac. Trutnov  
Z-10038/2022-610

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Trutnov č.j. 158  
EX-397/2022 -6 ze dne 02.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2022

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2023 04:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579149 Dolní Dvůr  
Kat.území: 629022 Dolní Dvůr List vlastnictví: 336  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

20:10:36. Zápis proveden dne 04.07.2022; uloženo na prac. Trutnov  
Z-10042/2022-610

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Trutnov čj. 158 EX-397/2022 -23 ze dne 04.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2022 11:09:57. Zápis proveden dne 08.11.2022; uloženo na prac. Trutnov

Z-12107/2022-610

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava

*Povinnost k*

Rychnovský Petr, č.p. 78, 54342 Dolní Dvůr, RČ/IČO:  
661210/0836

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava čj. 043 EX-393/2023 -7 ze dne 27.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2023 10:40:32. Zápis proveden dne 13.11.2023; uloženo na prac. Trutnov

Z-4868/2023-610

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 464/1, Parcela: 469/4, Parcela: 469/6

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava čj. 043 EX-393/2023 -14 ze dne 06.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2023 12:20:05. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Trutnov

Z-4787/2023-610

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

o Smlouva o bezúplatném převodu (§ 11 zák.č.229/1991 Sb.) č. 1857PR05/54 ze dne 15.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2005.

V-7401/2005-610

*Pro: Rychnovský Petr, č.p. 78, 54342 Dolní Dvůr*

*RČ/IČO: 661210/0836*

o Smlouva kupní ze dne 07.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.03.2007.

V-1365/2007-610

*Pro: Rychnovský Petr, č.p. 78, 54342 Dolní Dvůr*

*RČ/IČO: 661210/0836*

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
464/1	93715	562
469/4	93715	1267
	94089	1841
469/6	93715	3377
	94089	4000

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.  
strana 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2023 04:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579149 Dolní Dvůr

Kat.území: 629022 Dolní Dvůr

List vlastnictví: 336

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

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

---

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.**

Vyhotovil:

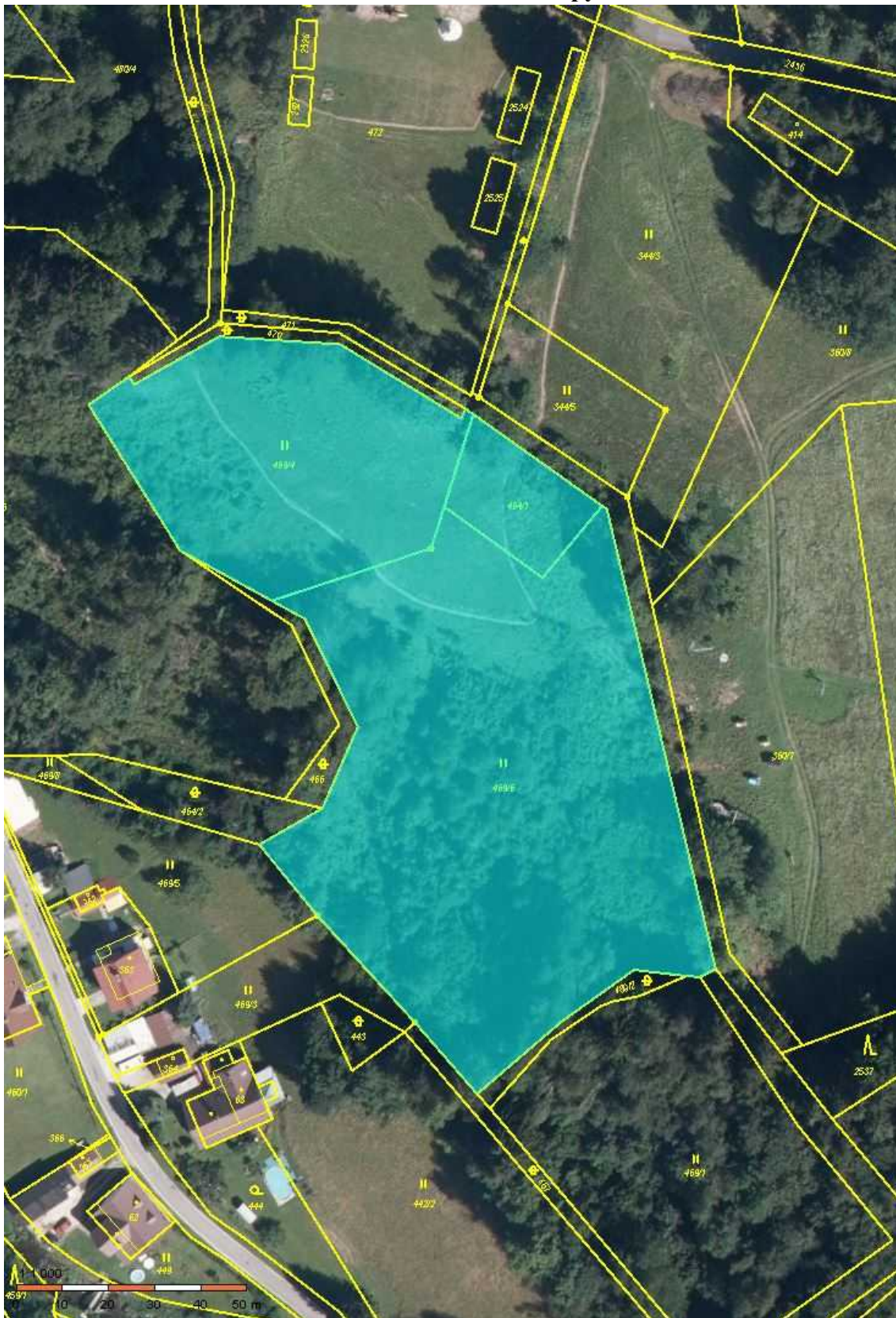
Vyhotoveno: 09.12.2023 05:14:12

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



### Snímek z katastrální mapy

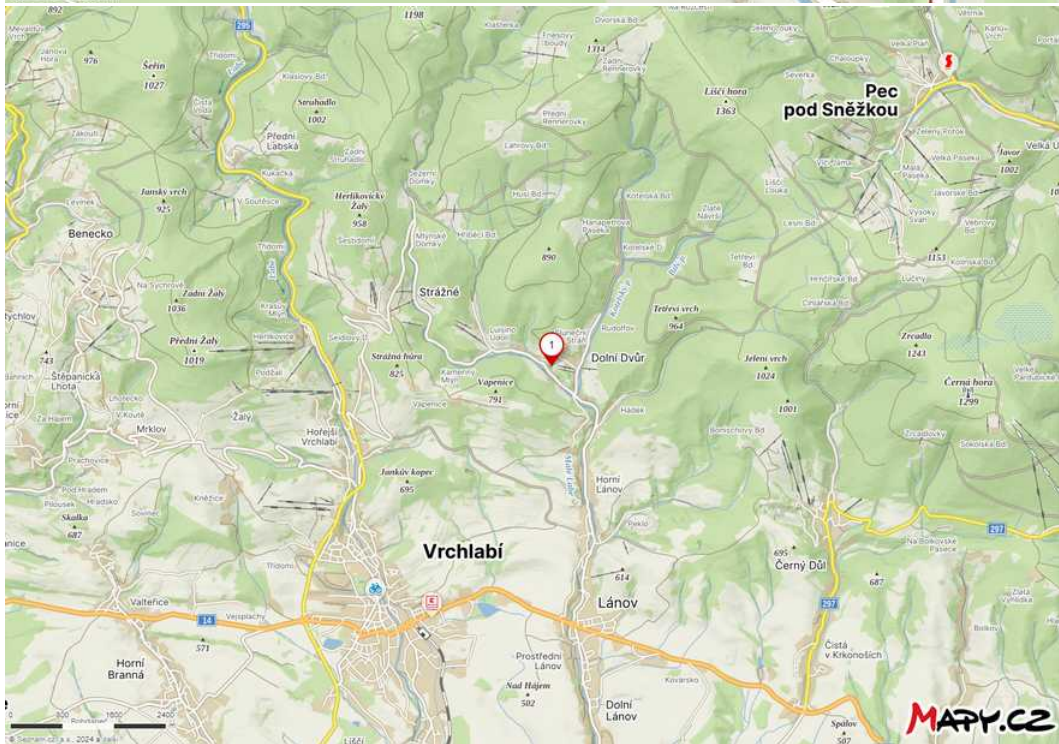
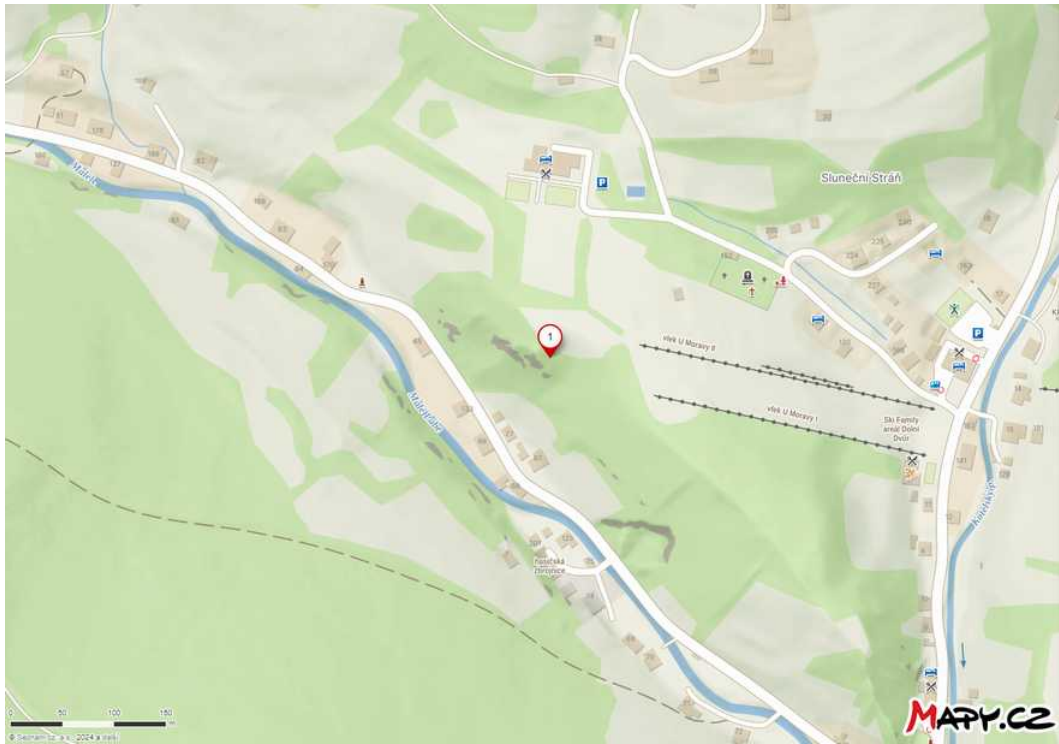


### Fotodokumentace nemovitosti

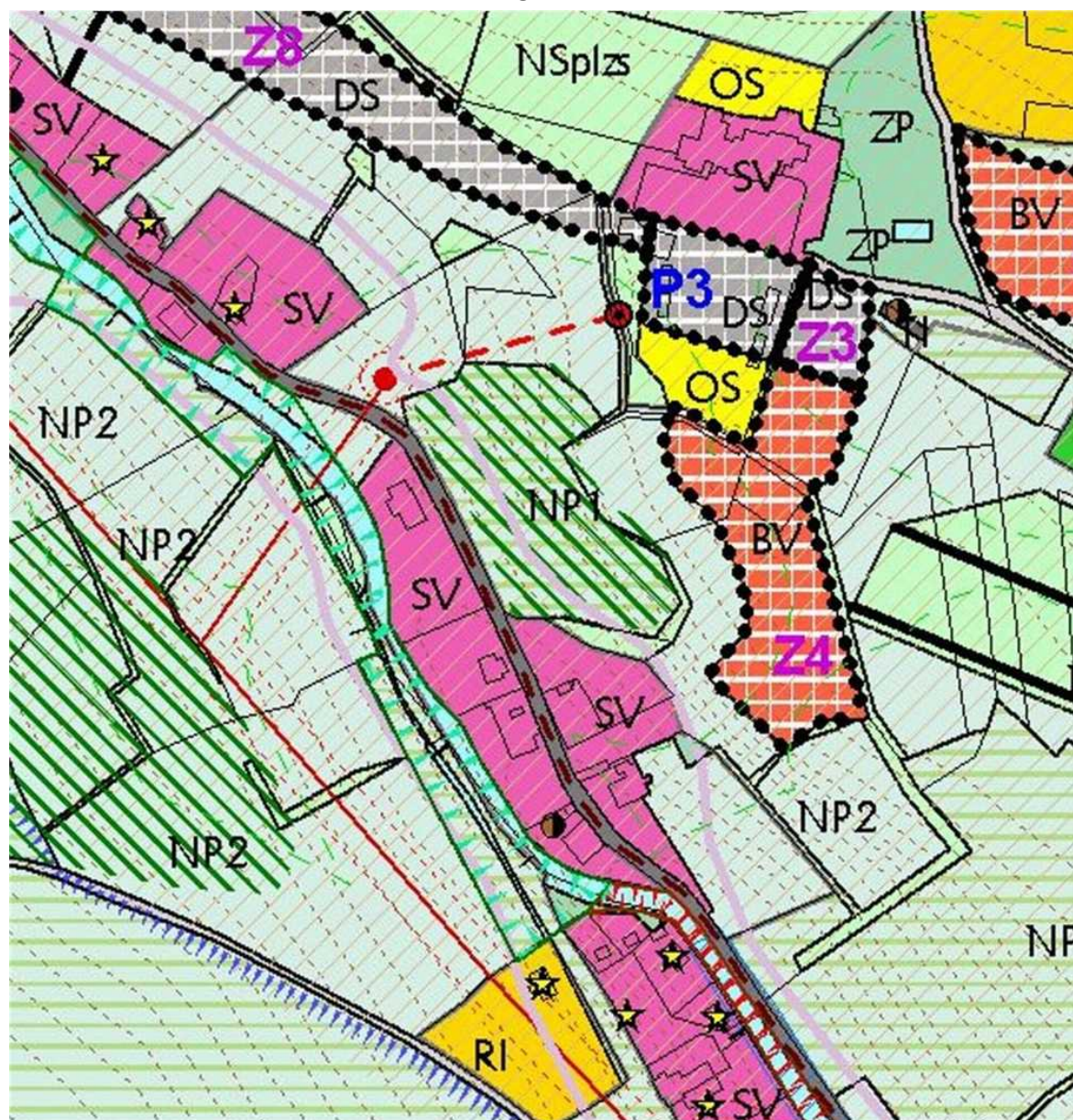


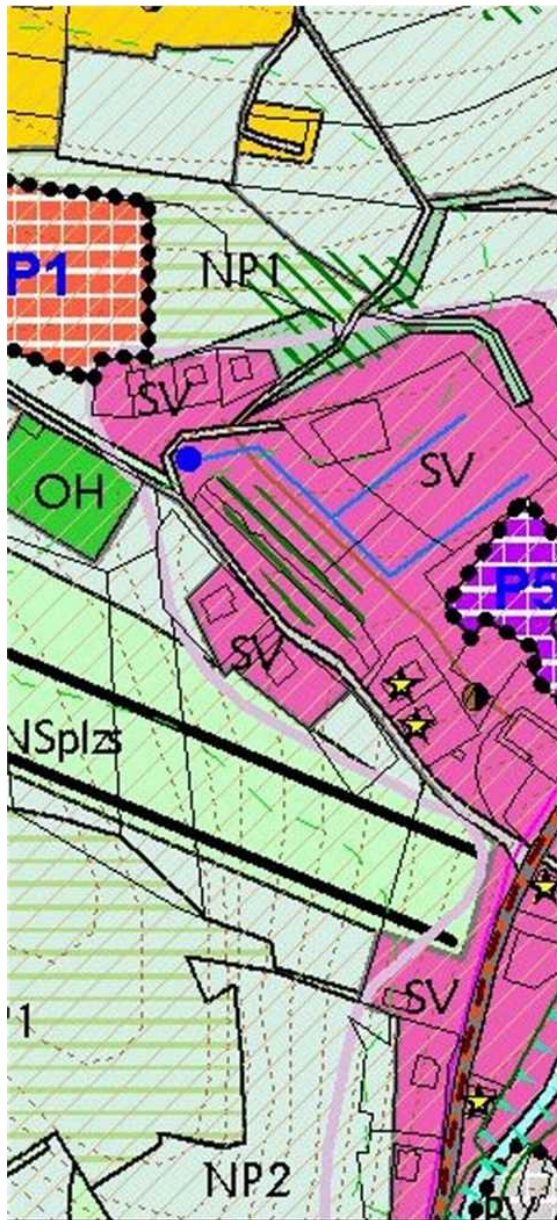


## Mapa oblasti











## Vyjádření z hlediska územního plánu k využití pozemků



**Městský úřad Vrchlabí**  
Odbor rozvoje města a územního plánování  
Zámek 1, 543 01 Vrchlabí



Ing. Michal Danielis  
Pražská tř. 88  
541 01 Trutnov

Č.j.:	MUVR/35135/2024/DOLJA	Vyřizuje:	Ing. Doležalová Jana
Spis.zn.:	RMÚP/5902/2024	Tel.:	499 405 335
Spis. a skart. znak	326.2 – V/5	e-mail:	dolezalovajana@muvrchlabi.cz
Datum vydání:	15.08.2024		

### Vyjádření z hlediska územního plánu k využití pozemků p.č. 464/1, 469/4 a 469/6 v k.ú. Dolní Dvůr

Městský úřad Vrchlabí, odbor rozvoje města a územního plánování, jako příslušný úřad územního plánování (dále jen úřp), obdržel dne 28.02.2024 Vaši žádost o vydání územně plánovací informace k pozemkům p.č. 464/1, 469/4 a 469/6 v k.ú. Dolní Dvůr.

Vzhledem ke skutečnosti, že v žádosti nebyl popsán žádný záměr (jako povinná příloha žádosti o územně plánovací informaci), vydává úřad územního plánování pouze vyjádření k zařazení dotazovaných pozemků dle platné územně plánovací dokumentace obce Dolní Dvůr.

Jako úřad územního plánování uvádíme následující informaci.

Obec Dolní Dvůr má vydaný *Územní plán Dolní Dvůr*, který nabyl účinnosti dne 1. listopadu 2013.

Dle tohoto platného územního plánu se všechny tři dotazované pozemky nachází **mimo** územním plánem vymezené **zastavěné území**.

Pozemek p.č. **464/1** k.ú. Dolní Dvůr je z hlediska časového horizontu využití součástí plochy změn označené **Z4** (odhadovaná kapacita 5 rodinných domů, 20 ekvivalentních obyvatel). Jedná se o návrhovou zastavitelnou plochu, pro kterou je stanoveno funkční využití - **plocha bydlení v rodinných domech — venkovské (BV)** (v grafickém znázornění – červenobílá mřížka).

Pozemky p.č. **469/4 a 469/6** k.ú. Dolní Dvůr jsou z hlediska časového horizontu využití částečně součástí plochy změn označené **Z4**. Jedná se o návrhovou zastavitelnou plochu, pro kterou je stanoveno funkční využití - **plocha bydlení v rodinných domech — venkovské (BV)** (v grafickém znázornění – červenobílá mřížka). Částečně jsou z hlediska časového horizontu využití součástí plochy stabilizované. Z hlediska funkčního využití se tyto části pozemků nachází v **ploše přírodní zemědělské (NP2)** (v grafickém znázornění – světle zelená barva).

Pro celou plochu **Z4** je odhadovaná kapacita 5 rodinných domů, 20 ekvivalentních obyvatel.

Textová část územního plánu stanovuje funkční a prostorové regulativy pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití. Kompletní podmínky stanovené územním plánem pro uvedené typy ploch jsou součástí tohoto vyjádření. Jedná se o výňatky z textové části územního plánu. Součástí vyjádření je výřez hlavního výkresu, ze kterého je patrný rozsah dotčení dotazovaných pozemků jednotlivými typy ploch. Součástí vyjádření je i výřez koordinačního výkresu.

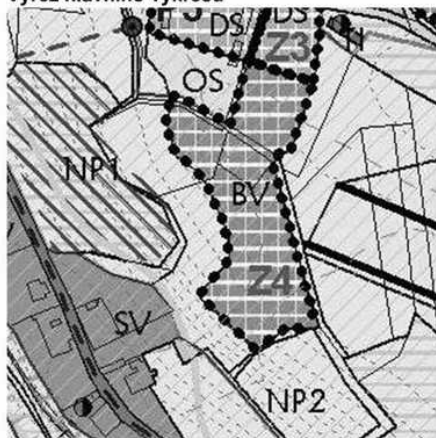
tel.: 499 405 311  
fax: 499 405 310

ID DS: f77btm4  
[www.muvrchlabi.cz](http://www.muvrchlabi.cz)

IČ: 002 78 475  
DIČ: CZ00278475

Česká spořitelna, a.s.  
č. ú.: 19-1303702389/0800

Výřez hlavního výkresu



Výřez koordinačního výkresu



Z koordinačního výkresu je patrné, že části pozemků jsou mimo jiné do 50 m od lesa (zelená přerušovaná čára), pozemky se nachází v území s archeologickými nálezy I. či II. kategorie (hnědošedá šrafa) a jsou součástí soustavy Natura 2000 – Evropsky významné lokality (EVL) Krkonoše.

## PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ

### (BV)

(subtyp ploch bydlení dle §4 a §3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

#### **Převažující způsob využití:**

- území pro bydlení - umožňující pobyt, pohyb, rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupná veřejná prostranství a občanské vybavení;

#### **Přípustné využití:**

- pozemky staveb rodinných domů;
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;
- pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné;
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše;

#### **Nepřípustné využití:**

- novostavby a změny dokončených staveb pro využití pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby;
- novostavby a změny dokončených staveb pro stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony;
- pozemky velkokapacitní občanské vybavenosti a souvisejícího občanského vybavení o výměře větší než 2000 m<sup>2</sup>
- občanská vybavenost a související občanské vybavení pro budovy obchodního prodeje a služeb o výměře prodejní či odbytové plochy větší než 60 m<sup>2</sup>
- stavby pro výrobu;
- dopravní stavby nad rámec potřeby konkrétní rozvojové plochy;
- stavby technického vybavení nad rámec vlastní potřeby konkrétní rozvojové plochy;
- pozemky bytových domů;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- oplocení pozemků
- všechny další stavby a činnosti, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- samostatně stojící garáže či budovy s více garážemi nebo parkovacími stáními jsou přípustné pouze při splnění podmínky, že se jedná o uspokojení potřeb parkování místních obyvatel v dané lokalitě (rozvojové ploše);
- v ploše Z12 je výstavba podmíněna výjimkou ze zákazu u zvláště chráněných druhů podle § 56 zákona 114 Sb.;

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena s limitem max. 1 nadzemní podlaží plus podkroví či u plochých střech ustupující podlaží v rozsahu max. 2/3 druhého nadzemního podlaží;
- celkový počet rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb občanské vybavenosti nesmí překročit v následujících rozvojových plochách (RP):  
RP1(P1) – 5 objektů;  
RP4 – (Z4)- 5 objektů;
- kontextuální architektonicko-urbanistické řešení;
- veškeré hlavní stavby musí mít charakter rodinného domu či stavby pro rodinnou rekreaci;
- minimální velikost pozemku činní rodinného či rekreačního domu musí v rozvojových plochách (RP) č. 1, a 4 činit 1200 m<sup>2</sup>, v rozvojové ploše RP 12 je kapacita plochy omezena na dva domy a v ostatních rozvojových ploch je kapacita plochy omezena jediným domem;
- celková zastavěná plocha staveb budov na pozemku nesmí překročit 200 m<sup>2</sup>
- na dalších úrovních projektové přípravy lokalit je třeba zajistit, aby terénní úpravy při projektovém řešení byly minimální. Zejména se jedná o to, aby nevznikaly neadekvátní morfologické novotvary – násypy, objekt je třeba přirozeně umístit do terénu tak, aby respektoval původní morfologii. Přebytečnou zeminu je třeba z lokality odvézt.

## PLOCHY PŘÍRODNÍ ZEMĚDĚLSKÉ

### (NP2)

(subtyp dle §16 a §3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

#### Převažující způsob využití:

- plochy pro převažující zemědělské využití;

#### Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu;
- pozemky zeleně a prvků ÚSES;

#### Nepřípustné využití:

- areály pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů ve formě fotovoltaických či větrných farem;
- všechny další stavby a činnosti, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití
- výslovně jsou vyloučeny ze staveb uvedených v §18 odst.(5) zák.č. 183/2006 Sb. stavby pro těžbu nerostů;

#### Podmíněně přípustné využití:

- krátké lyžařské vleky a sjezdovky za předpokladu vyloučení kolizí s cestami využívanými v zimě;
- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.(5) zák.č. 183/2006 Sb. jsou, s výjimkou staveb uvedených v nepřípustném využití, podmíněně přípustné za předpokladu:
  - že jsou v souladu s Plánem péče KRNAP a jeho ochranného pásma;
  - prokázání skutečnosti, že stavba nebude mít negativní vliv na krajinný ráz okolí;
- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.(5) zák.č. 183/2006 Sb. jsou, s výjimkou staveb uvedených v nepřípustném využití, podmíněně přípustné za předpokladu, že:
  - stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, jsou nezbytné pro zajištění hospodaření na obhospodařovaném území s minimální výměrou lesních a zemědělských pozemků nad 5 ha nebo vodních ploch nad 1 ha, na uvedenou rozlohu je potom přípustná realizace staveb se úhrnnou zastavěnou plochou 200 m<sup>2</sup> a podlažností omezenou na přízemí a podkroví;
  - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepši podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra jsou přípustné pouze, jsou-li budovány ve veřejném zájmu;

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako přízemní, resp. přízemní s podkrovím;
- využití území podléhá Plánu péče Krkonošského národního parku a jeho ochranného pásma;
- v dalších úrovních projektové přípravy lokalit je třeba zajistit, aby terénní úpravy při projektovém řešení byly minimální. Zejména se jedná o to, aby nevznikaly neadekvátní morfologické novotvary – náspy, objekt je třeba přirozeně umístit do terénu tak, aby respektoval původní morfologii. Přebytečnou zeminu je třeba z lokality odvézt.

Úřad územního plánování pro úplnost informace upozorňuje, že obec Dolní Dvůr pořizuje *změnu č.1 územního plánu Dolní Dvůr*. Úúp není pořizovatelem této změny, pro event. nejaktuálnější informace ohledně dotazovaných pozemků by bylo nutné oslovit obec Dolní Dvůr. Nicméně změna č.1 je teprve v procesu pořizování a zcela určitě ještě není účinná.

*otisk úředního razítka*

Ing. Doležalová Jana v.r.  
odbor RMÚP MěÚ Vrchlabí

Digitálně podepsal Ing. Jana  
Doležalová  
Datum: 16.08.2024 14:48:03 +02:00



## Usnesení o ustanovení

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 11233/15-257

### USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Trutnově dne 23.11.2015 pod č.j. 20 EXE 1028/2015-6, podle exekučního titulu - příkaz č.j. ČTÚ-38 802/2013-636/II. vyř. - ŠkV, který vydal ČTÚ - odbor pro východočeskou oblast dne 14.01.2015 a který se stal pravomocným dne 04.02.2015 a vykonatelným dne 20.02.2015, k návrhu

**oprávněného: O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14000, Praha, IČ 60193336**

proti **povinnému: PETR RYCHNOVSKÝ, Dolní Dvůr 78, 54342, Dolní Dvůr, nar.10.12.1966**

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši

4 254,77 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 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
  - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
  - b) určil a ocenil jejich příslušenství,
  - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmia to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly,
  - d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0525 Trutnov  
Kat.území: 629022 Dolní Dvůr

Obec: 579149 Dolní Dvůr  
List vlastnictví: 336

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
464/1	562	orná půda		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond
469/4	3108	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond
469/6	7377	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem 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, do budov a jednotek;
  - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
  - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména 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 nemovitosti.

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 cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství 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.

#### **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 námítce 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.

**Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.**

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 (č.j. opr. 2012097689) a znalci spolu s exekucí 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 31.1.2024  
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: 23013170  
Datum: 31.1.2024 14:22 +01:00

## Žádost o součinnost

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:**  
PETR RYCHNOVSKÝ, Dolní Dvůr 78, 54342, Dolní Dvůr, nar. 10.12.1966

**Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)**  
O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336

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

Usnesením sp.zn. 131 EX 11233/15-257 ze dne 31.1.2024 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:  
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti  
b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného  
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi  
d) 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 LV:*

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579149 Dolní Dvůr  
Kat.území: 629022 Dolní Dvůr List vlastnictví: 336  
B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
464/1	562	orná půda		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond
469/4	3108	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond
469/6	7377	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond

Žádám Vás o součinnost při ocenění, **prosím o zaslání z důvodu domluvy dalšího postupu při ocenění**, dále prosím zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovité věci - zejména stavební dokumentaci, případně povolení a rozhodnutí, a dále doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 6.3.2024

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](mailto:mdanielis@volny.cz) Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez



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

## Zpráva o nebezpečí povodně

### Údaje o posuzované nemovité věci

**Kraj:** Královéhradecký      **Katastrální území:** Dolní Dvůr [629022]  
**Okres:** Trutnov      **Parcelní číslo:** 464/1  
**Obec:** Dolní Dvůr

### 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 povodni

-  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: 19.8.2024

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

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

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240031.

## **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 018831/2024.

V Trutnově 19.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.