

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 051878/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/24 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 2385, 2953, zapsaných na LV číslo 225

katastrální území Dubenec, obec Dubenec, okres Trutnov

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171, DS: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5941/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Zenklova 2530/23, 180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 18153/09-117

Počet stran: 27, z toho 14 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 02.07.2025

Vyhotoveno: V Hranicích 10.07.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/24 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 2385, 2953, zapsaných na LV číslo 225
katastrální území Dubenec, obec Dubenec, okres Trutnov

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.07.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN k datu 31.05.2025, LV číslo 225, k.ú. Dubenec
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z územního plánu obce
- informace z realitních serverů
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je**

provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Dubenec, k.ú. Dubenec
Adresa nemovité věci: Dubenec, 544 55 Dubenec

Vlastnické a evidenční údaje

Roman Balcar, č. p. 102, 544 55 Dubenec, LV: 225, podíl: 1 / 4
Marie Hrazdírová, Husova 165/5, 602 00 Brno, LV: 225, podíl: 1 / 2
Renata Kazdová, Slunečná 2067, 544 01 Dvůr Králové nad Labem, LV: 225, podíl: 1 / 24
Edita Palánová, Americká 2302/24, 415 01 Teplice, LV: 225, podíl: 1 / 24
Jiří Petera, Kocléřov 205, 544 62 Vítězná, LV: 225, podíl: 1 / 24
Zdeněk Petera, Dolní 937, 582 91 Světlá nad Sázavou, LV: 225, podíl: 1 / 24
Soňa Sochorová, Karolíny Světlé 2142, 544 01 Dvůr Králové nad Labem, LV: 225, podíl: 1 / 24
Marcela Váňová, Zvonková 462, 541 02 Trutnov, LV: 225, podíl: 1 / 24

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Palánová Edita

Spojení exekucí ke společnému řízení

Zahájení exekuce - Hrazdírová Marie

Zahájení exekuce - Palánová Edita

Změna výměr obnovou operátu

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, pozemky, se nachází severně od středu obce, v blízkosti silnice - viz přiložená mapka.

Jedná se o neoplocený, mírně svažité pozemky, užívaný jako pole v honu. Na pozemcích se nenacházejí trvalé porosty. Příjezd je po polní cestě. Pozemky jsou podle územního plánu využitelný jako NZ - plochy zemědělské. V obce je vodovod, elektřina, plyn a kanalizace.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Povinná byla informována o prohlídce se žádostí o poskytnutí součinnosti, avšak neposkytla znalci součinnost - viz příloha.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky podíl 1/24

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/24

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Dubenec
	544 55 Dubenec
LV:	225
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Dubenec
Katastrální území:	Dubenec
Počet obyvatel:	689

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky podíl 1/24

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2385	54602	6	6,96		6,96	41,76
orná půda	2385	54310	995	8,37		8,37	8 328,15
orná půda	2953	54310	624	8,37		8,37	5 222,88

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 1 625 m²

13 592,79

Pozemky podíl 1/24 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 13 592,79 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 24

Pozemky podíl 1/24 - cena zjištěná celkem = 566,37 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/24

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že při použití nabídkové ceny tato cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská

vybavenost. inženýrské sítě) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci dopravní obslužnosti vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vliv vybavenosti oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky					
Lokalita:	Dubenec					
Popis:	podání: 22.7.2022 cena: 1 120 000 Kč Kupní sml.: V-5739/2022-610 (LISTINY) Listina ID: 73617552010 LV: 724 k.ú.: 633372					
		Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	2340 (orná půda), kú: Dubenec	17 785 m2	26	457		
341						
PARCELA:	3426 (travní porost), kú: Dubenec	2 699 m2	83	224		
967						
PARCELA:	3427 (ostatní plochy), kú: Dubenec	343 m2	894	306		
579						
PARCELA:	3594 (travní porost), kú: Dubenec	1 573 m2	83	131		
113						
Koeficienty:						
redukce pramene ceny -					1,00	
velikost pozemku -					1,00	
poloha pozemku -					1,00	
dopravní dostupnost -					1,00	
možnost zastavění poz. -					1,00	

intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 120 000	22 400	50,00	1,00	50,00

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Dubenec, Lanžov			
Popis:	podání: 2.10.2023 cena: 719 960 Kč Kupní sml.: V-6822/2023-610 (LISTINY) Listina ID: 80982842010 LV: 560, 444 k.ú.: 633372			
	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	2916 (orná půda), kú: Dubenec	17 045 m2	39	669
963				
PARCELA:	1062 (orná půda), kú: Lanžov	1 272 m2	39	49 997
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
719 960	18 317	39,31	1,00	39,31

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Doubravice u Dvora Králové			
Popis:	podání: 16.2.2022 cena: 318 128 Kč Kupní sml.: V-1254/2022-610 (LISTINY) Listina ID: 70895156010 LV: 543 k.ú.: 631272			
	Plocha	Cena/m2	Cena	

PARCELA:	1045 (orná půda), kú: Doubravice u Dvora Králové	4 683 m ²
59	276 297	
PARCELA:	1046 (orná půda), kú: Doubravice u Dvora Králové	579 m ²
59	34 161	
PARCELA:	1047 (orná půda), kú: Doubravice u Dvora Králové	50 m ² 59
2 950		
PARCELA:	1298/12 (orná půda), kú: Doubravice u Dvora Králové	80
m ² 59	4 720	
Koeficienty:		
redukce pramene ceny -		1,00
velikost pozemku -		1,00
poloha pozemku -		1,00
dopravní dostupnost -		1,00
možnost zastavění poz. -		1,00
intenzita využití poz. -		1,00
vybavenost pozemku -		1,00
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]
318 128	5 392	59,00
		Koeficient
		K _C
		1,00
		Upravená JC.
		[Kč/m ²]
		59,00

Minimální jednotková porovnávací cena	39,31 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49,44 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	59,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2385	1 001	49,44		49 489
orná půda	2953	624	49,44		30 851
Vlastnický podíl			*	1 / 24	
Celková výměra pozemků		1 625	Hodnota pozemků celkem		3 348

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky podíl 1/24	566,40 Kč
Cena zjištěná - celkem:	566,40 Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	570,- Kč
slovy: Pět set sedmdesát Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	570 Kč
slovy: Pět set sedmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/24

3 347,50 Kč

Hodnota pozemku	3 350 Kč
------------------------	-----------------

Obvyklá cena	3 350 Kč
slovy: Tři tisíce tři sta padesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/24 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 2385, 2953, zapsaných na LV číslo 225

katastrální území Dubenec, obec Dubenec, okres Trutnov

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

Obvyklá cena

3 350 Kč

slovy: Tři tisíce tři sta padesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	7
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 5941/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 051878/2025.

V Hranicích 10.07.2025

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 051878/2025

počet stran A4 v příloze:	
Výpis z katastru nemovitostí	7
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2025 21:08:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 18153/09 pro JUDr. Jan Fendrych
soudní exekutor

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579190 Dubenec

at.území: 633372 Dubenec

List vlastnictví: 225

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Balcar Roman, č.p. 102, 54455 Dubenec		1/4
Hrazdírová Marie, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno		1/2
Kazdová Renata, Slunečná 2067, 54401 Dvůr Králové nad Labem		1/24
Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice		1/24
Petera Jiří, Kocléřov 205, 54462 Vítězná		1/24
Petera Zdeněk, Dolní 937, 58291 Světlá nad Sázavou		1/24
Sochorová Soňa, Karolíny Světlé 2142, 54401 Dvůr Králové nad Labem		1/24
Váňová Marcela, Zvonková 462, Horní Staré Město, 54102 Trutnov		1/24

Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2385	1001	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2953	624	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Praha 2

soudní exekutor JUDr. Jan Fendrych

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Tachově č.j.: 11 Exe-783/2010
-10 ze dne 01.02.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2016 18:35:33.
Zápis proveden dne 09.11.2016; uložen na prac. Trutnov

Z-5729/2016-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/24

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004

Parcela: 2385, Parcela: 2953

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 č.j.: 132
EX-37978/2009 -31 ze dne 07.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžikuNemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2025 21:08:00

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579190 Dubenec
at.území: 633372 Dubenec List vlastnictví: 225
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

07.11.2016 18:35:33. Zápis proveden dne 09.11.2016; uloženo na prac. Trutnov
Z-5729/2016-610

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Praha 2
soudní exekutor JUDr. Jan Fendrych

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Tachově č.j.: 11 Nc-2257/2008
3 ze dne 03.03.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2016 18:33:57. Zápis
proveden dne 09.11.2016; uloženo na prac. Trutnov

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Praha 2 č.j.:
132 EX-18153/2009 -62 ze dne 07.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.11.2016 18:34:04. Zápis proveden dne 28.11.2016; uloženo na prac. Trutnov
Z-5726/2016-610
Z-5727/2016-610

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/24

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004

Parcela: 2385, Parcela: 2953

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 č.j.: 132
EX-18153/2009 -61 ze dne 07.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2016
18:34:04. Zápis proveden dne 28.11.2016.

Z-5727/2016-610

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Plzeň-město
soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Tachově č.j.: 11 EXE-4415/2010-11 ze dne 15.11.2010. Právní moc ke dni 13.04.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2017 17:18:59. Zápis proveden dne 20.02.2017; uloženo na prac. Trutnov

Z-916/2017-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/24

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004

Parcela: 2385, Parcela: 2953

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město č.j.:
134 EX-17543/2010 -335 ze dne 02.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.02.2017 15:10:16. Zápis proveden dne 21.02.2017; uloženo na prac. Trutnov
Z-617/2017-610

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2025 21:08:00

Typ vztahu

Povinnost k

Z-804/2017-610

Z-804/2017-610

Povinnost k

Z-805/2017-610

Povinnost k

Z-866/2017-610

Povinnost k

Z-616/2017-610

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2025 21:08:00

Typ vztahu

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004

Listina Usnesení soudů o nařízení exekuce (Okresní soud v Tachově) 11 EXE-2734/2010 -11 ze dne 25.06.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2017 13:49:14. Zápis proveden dne 03.05.2017; uloženo na prac. Tachov

Z-1113/2017-410

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/24

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004
Parcela: 2385, Parcela: 2953

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy č.j.: 120
EX-24460/2010 -79 ze dne 28.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
28.04.2017 13:49:14. Zápis proveden dne 09.05.2017; uloženo na prac. Trutnov
Z-2315/2017-610

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Jeseník
soudní exekutor Mgr. Alan Havlice

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Jeseník č.j.:
197 EX-88289/2011 -21 ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.06.2017 16:04:52. Zápis proveden dne 09.06.2017; uloženo na prac. Trutnov
Z-2970/2017-610

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Tachově č.j.: 11 EXE-4448/2011
ze dne 15.08.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2017 16:04:52. Zápis
proveden dne 09.06.2017; uloženo na prac. Trutnov

Z-2970/2017-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/24

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
 RČ/IČO: 766215/3004
 Parcela: 2385, Parcela: 2953

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník č.j.: 197
EX-88289/2011 -31 ze dne 06.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.06.2017 16:04:52. Zápis proveden dne 09.06.2017; uloženo na prac. Trutnov
Z-2971/2017-610

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Praha 1
soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004

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

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2025 21:08:00

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579190 Dubenec
at.území: 633372 Dubenec List vlastnictví: 225
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Tachově čj. 11 Nc-3048/2009 ze dne 14.04.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2020 08:01:57. Zápis proveden dne 24.08.2020; uloženo na prac. Trutnov

Z-5157/2020-610

Lista Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 1 čj. 099 EX-4336/2009 -48 ze dne 01.09.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 01.09.2020 11:25:12. Zápis proveden dne 08.09.2020; uloženo na prac.
Trutnov

Z-5267/2020-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/24

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004
Parcela: 2385, Parcela: 2953

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 čj. 099
EX-4336/2009 -47 ze dne 20.08.2020, Právní účinky zápisu k okamžiku
21.08.2020 08:01:57. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Trutnov

Z-5158/2020-610

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 1 čj. 099 EX-4336/2009 -48 ze dne 01.09.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 01.09.2020 11:25:12. Zápis proveden dne 08.09.2020; uloženo na prac.
Trutnov

Z-5267/2020-610

3 Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 38250/21-021 ze dne 17.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2022 16:56:08. Zápis proveden dne 18.05.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-3367/2022-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/24

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004
Parcela: 2385, Parcela: 2953

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk čj. 139
EX-38250/2021 -026 ze dne 17.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
17.05.2022 16:54:54. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Trutnov
Z-2221/2022-610

Z-2221/2022-610

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk čj. 139EX-38250/2021 -034 ze dne 11.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2022 17:04:52. Zápis proveden dne 18.07.2022; uloženo na prac.

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

strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2025 21:08:00

Typ vztahu

Trutnov

Z-10129/2022-610

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

Povinnost k

Palánová Edita, Americká 2302/24, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 766215/3004

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-03082/2015 -149 ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 14:21:03. Zápis proveden dne 17.08.2022; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7505/2022-405

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

- spojená exekučná řízení sp.zn. 094 EX 03082/2015 a 094 EX 07053/2022 budou nadále vedena pod sp.zn. 094 EX 03082/2015

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) Soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl 094 EX-03082/2012 -151 ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 14:21:03. Zápis proveden dne 17.08.2022; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7505/2022-405

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

Povinnost k

Hrazdírová Marie, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 525815/009

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-4675/2025 -10 ze dne 03.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2025 16:33:05. Zápis proveden dne 07.04.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-3861/2025-703

- Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2385

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

• Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zřízení věcného břemene Ministerstvo zemědělství Pozemkový úřad Trutnov č.j.: POZ-708/2003 -P1 ze dne 14.06.2007. Právní moc ke dni 09.07.2007.

Z-9398/2007-610

Pro: Petera Jiří, Kocléřov 205, 54462 Vítězná

RČ/IČO: 570217/2146

Váňová Marcela, Zvonková 462, Horní Staré Město, 54102 Trutnov

475123/001

Petera Zdeněk, Dolní 937, 58291 Světlá nad Sázavou

520912/007

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

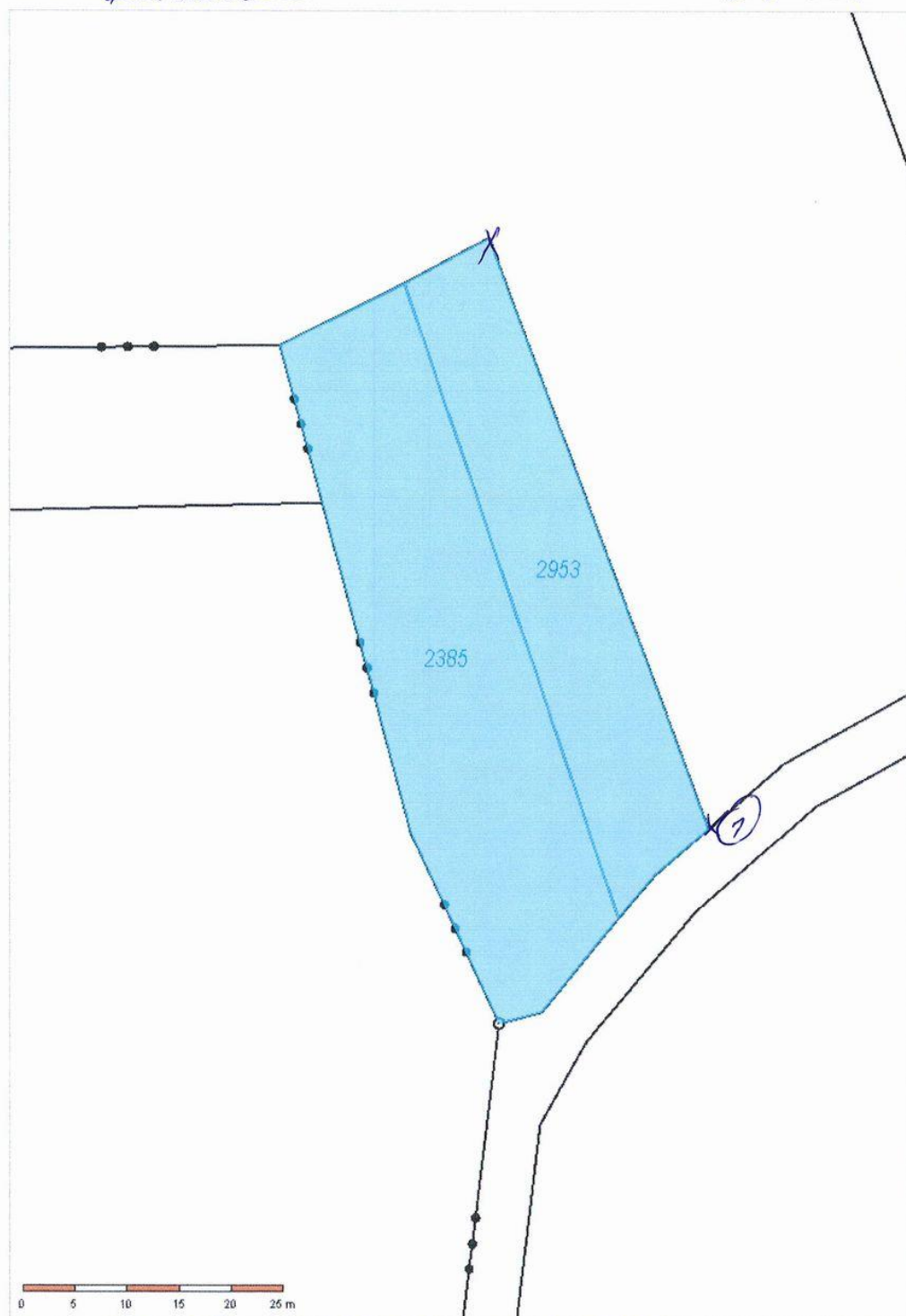
Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579190 Dubenec
at.území: 633372 Dubenec List vlastnictví: 225
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

RČ/IČO: 655121/1744

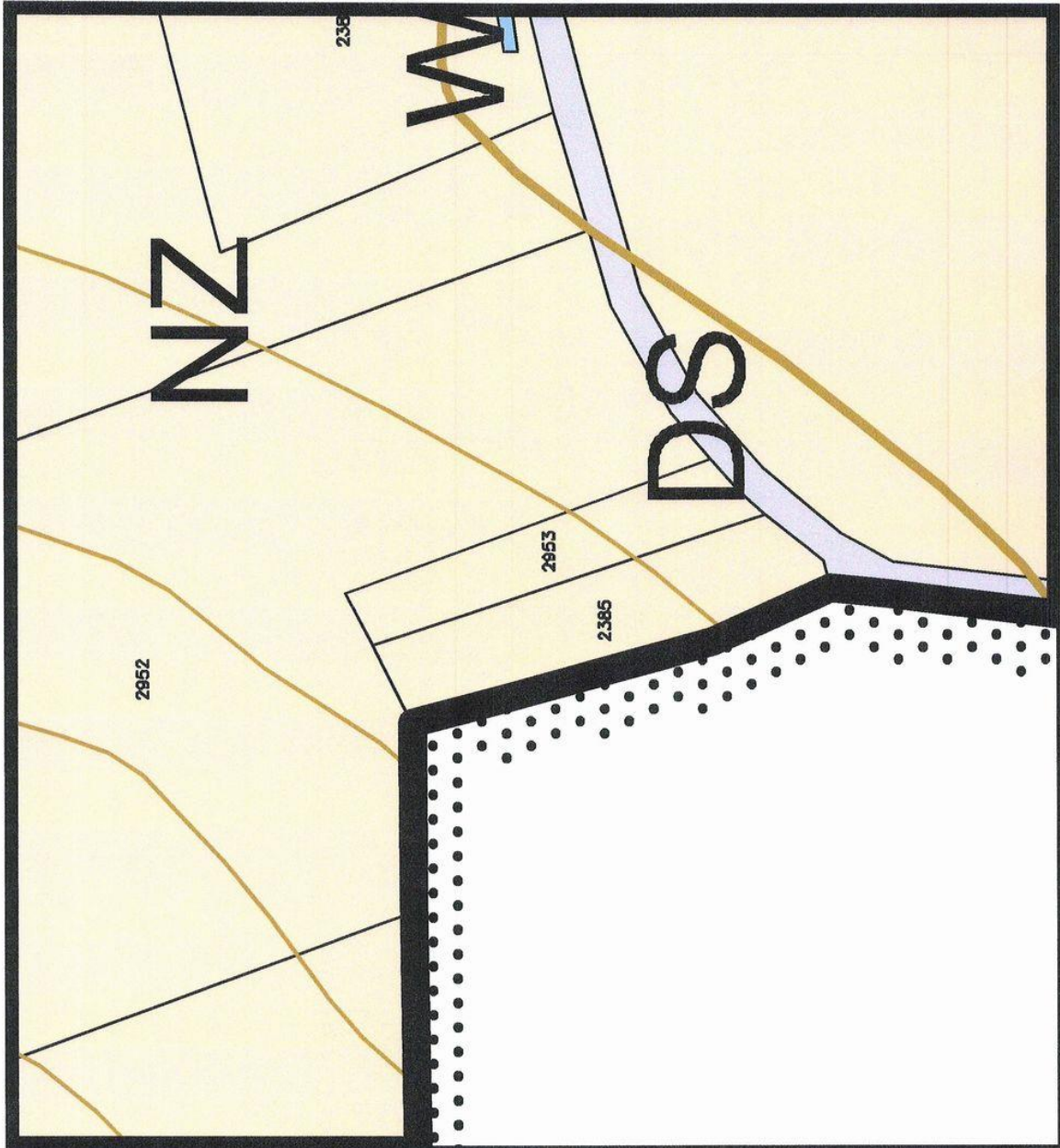
strana 7

DUBENEC

LV 225



GPS ① 50.39174, 15.77319



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM V			
BH			Plochy bydlení - v bytových domech
BV	BV		Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovsi
OV	OV		Plochy občanského vybavení - veřejná infrastru
OM			Plochy občanského vybavení - komerční zaříze
OS			Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a s
OH			Plochy občanského vybavení - hřbitovy
VL			Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
VZ			Plochy výroby a skladování - zemědělská výrob
TI			Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
TO	TO		Plochy technické infrastruktury - stavby a zaříze
TZ			Plochy těžby nerostů - zastavitelné
ZS			Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená
ZV	ZV		Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
PV			Plochy veřejných prostranství
DS	DS		Plochy dopravní infrastruktury - silniční
W			Plochy vodní a vodohospodářské
NZ			Plochy zemědělské
NL			Plochy lesní
NT			Plochy těžby nerostů - nezastavitelné
NP			Plochy přírodní
NS			Plochy smíšené nezastavěného území - přírodn
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OF			



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvhl@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Paní
Edita Palánová, IČ: 722 14 503
Americká 2302/24
415 01 Teplice

Hranice dne 30.06.2025

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 18153/09-117

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 225, k.ú. Dubenec.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ocenění výše uvedených nemovitých věcí.

Ohledání nemovitých věcí bude uskutečněno na místě samém bez Vaší účasti, jelikož se jedná o přístupný pozemek.

Žádám Vás o předložení nabývacích titulů a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména týkajících se věcného břemene, nájemního, pachtovního či předkupního práva, apod. Požadované materiály zašlete na email: zvhl@atlas.cz, do datové schránky nejpozději do 5 dnů od obdržení dopisu.

Děkuji.

S pozdravem

Digitálně
Zdeněk Vašíček podepsal Zdeněk
Vašíček
Datum:
2025.06.30
15:12:16 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Kooperativa pojišťovna, a.s., práv. zast. advokátem JUDr. Věnceslava Holubová, IČ: 149 84 784



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 18153/09-117 ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1545811091
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 30. 6. 2025 v 15:15:59

Adresát: Edita Palánová - Edita Palánová, Americká 2302/24, 41501 Teplice, CZ
ID schránky: 832yqhq
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 18153 09 117 Ohledani pozemek Palánová p.pdf (147,08 kB)

Události zprávy:

30. 6. 2025 v 15:15:59 EV0: Datová zpráva byla podána.
30. 6. 2025 v 15:15:59 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 18153/09-117 ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1545813125
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 30. 6. 2025 v 15:17:12

Adresát: Věnceslava Holubová - Holubová Věnceslava, JUDr., Šumavská 991/31,
Vínohrady, 12000 Praha 2, CZ
ID schránky: ipihh3q
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařáno
Naše čís. jednací: Nezařáno
Naše spisová zn.: Nezařáno
Vaše čís. jednací: Nezařáno
Vaše spisová zn.: Nezařáno
K rukám: Nezařáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 18153 09 117 Ohledani pozemek Palánová p.pdf (147,08 kB)

Události zprávy:

30. 6. 2025 v 15:17:12 EV0: Datová zpráva byla podána.
30. 6. 2025 v 15:17:12 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
