ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	008617/2026
ZNALEC:	Ing. Ondřej Bouzek Na Ladech 224, 251 62 Mukařov IČ: 71583785
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Exekutorský úřad Znojmo JUDr. Eva Koutníková, soudní exekutorka Jezuitské náměstí 156/2, 669 01 Znojmo
ČÍSLO JEDNACÍ:	193 EX 7201/19-78
PŘEDMĚT:	Nemovitosti uvedené na LV č. 170 a č.648, k.ú. Chlum u Hradce Králové, obec Všestary, okres Hradec Králové
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	digitální vyhotovení
DATUM:	23.3.2026
POČET STRAN:	29

SEZNAM KAPITOL/OBSAH

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE 4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU 4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU 4
2. VÝČET PODKLADŮ 4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT 4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS 4
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT 5
3. NÁLEZ 5
3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ 5
3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ 5
3.3 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI 5
3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT 7
3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT 7
3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT 7
4. POSUDEK 8
4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK 8
4.2 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ 9
4.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ 9
4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT 9
4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT 13
5. ODŮVODNĚNÍ 14
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY 14
5.2 KONTROLA POSTUPU 14
6. ZÁVĚR 15
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY 15
6.2 ODPOVĚĎ 15
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST 16
7. PŘÍLOHY 17
PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE 18
PŘÍLOHA Č.2 - VÝPIS LV 170 20
PŘÍLOHA Č.3 - VÝPIS LV 648 24
PŘÍLOHA Č.4 - MAPA KN 27
8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE 29
9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU 29
10. ZNALECKÁ DOLOŽKA 29
10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI 29

10.2 DATUM A PODPIS 29

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Stanovení ceny obvyklé:

id. 1/8 pozemek parcelní číslo. 209 o výměře 1111 m2, druh pozemku orná půda, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrální pracoviště Hradec Králové (Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj), pro obec Všestary, katastrální území Chlum u Hradce Králové, na listu vlastnictví č. 170

- id. 1/8 pozemek parcelní číslo. 230/28 o výměře 2609 m2, druh pozemku trvalý travní porost, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrální pracoviště Hradec Králové (Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj), pro obec Všestary, katastrální území Chlum u Hradce Králové, na listu vlastnictví č. 170

- id. 1/8 koryto vodního toku přirozené nebo upravené parcelní číslo. 230/20 o výměře 365 m2, druh pozemku vodní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrální pracoviště Hradec Králové (Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj), pro obec Všestary, katastrální území Chlum u Hradce Králové, na list vlastnictví č. 648

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Uspokojení pohledávky.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly zadavatelem sděleny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů informací sdělených zadavatelem posudku a vlastní prohlídkou.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro získání dat k vyhotovení znaleckého posudku byly použity následující zdroje:
Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška č. 523/2025 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 254/2019 Sb. Vyhláška o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti
Vyhláška č. 370/2022 Sb. Vyhláška o znalečném
Vyhláška č. 505/2020 Sb. Vyhláška, kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví
Vyhláška č. 508/2020 Sb. Vyhláška o odměně a náhradě hotových výdajů konzultanta přibraného pro účely trestního řízení
portál www.justice.cz
Ustanovení znalce

Pro získání dat o oceňované nemovitosti byly použity následující zdroje:
informace sdělené zadavatelem posudku
místní šetření
portál www.cuzk.cz
portál www.obce.cz
portál www.mapy.cz
portál https://up.khk.cz/

Pro získání dat o porovnatelných nemovitostech byly použity následující zdroje:
portál www.cuzk.cz
portál www.obce.cz
portál www.mapy.cz

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Všechny uvedené zdroje dat lze považovat za věrohodné

3. NÁLEZ

3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno dne 18.3.2026 za účasti soudního znalce Ing. Ondřeje Bouzka.

3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:
Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována.
Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy.
Informace z jiných zdrojů, na nichž je založená celá, nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.3 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

VLASTNICKÉ ÚDAJE

LV č.170

	Vlastnické právo	**Podíl**
	Brambora Jaromír, č. p. 103, 50313 Dohalice	1/4
	Brambora Tomáš, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové	1/8
	Česká republika	1/2
	Domo Invest s.r.o., Malešická 2855/2b, Žižkov, 13000 Praha 3	1/8
	Příslušnost hospodařit s majetkem státu	**Podíl**
	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	1/2

LV č.648

	Vlastnické právo	**Podíl**
	Brambora Jaromír, č. p. 103, 50313 Dohalice	1/4
	Brambora Tomáš, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové	1/8
	Česká republika	1/2
	Domo Invest s.r.o., Malešická 2855/2b, Žižkov, 13000 Praha 3	1/8
	Právo hospodařit s majetkem státu	**Podíl**
	Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	1/2

PŘEHLED POZEMKŮ A STAVEB

LV č.170

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
209	1111	orná půda		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
230/28	2609	trvalý travní porost		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

LV č.648

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
230/20	365	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

MÍSTOPIS

Všestary jsou obec v okrese Hradec Králové v Královéhradeckém kraji. Žije zde přibližně 1 800 obyvatel. Obcí vede silnice I/35 a železniční trať Hradec Králové – Turnov, na které je zřízena železniční stanice Všestary. Ta je východiskem turistické značené cesty po stopách bitvy u Hradce Králové. V obci se nachází krytý bazén a sauna, též základní a mateřská škola. V okolí se pěstuje všestarská cibule, která má chráněné označení původu EU

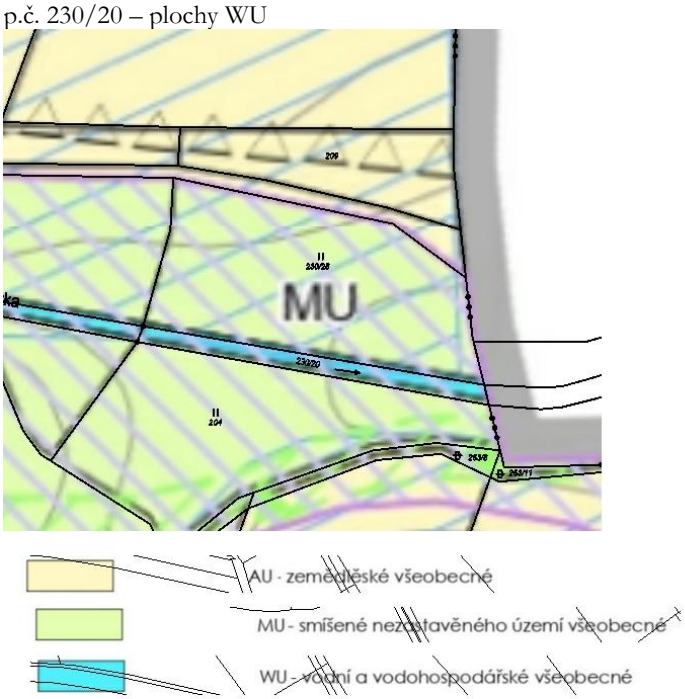
CELKOVÝ POPIS

Základní popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 209, p.č. 230/28 pozemek vodního koryta p.č. 230/20. Jedná se o zemědělsky využívané pozemky.

Dle platného územního plánu jsou pozemky zařazeny následovně:

p.č. 209 – plochy AU
p.č.230/28 – plochy MU
p.č. 230/20 – plochy WU



3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti z veřejně dostupných míst.
Pomocí dálkového přístup do KN byly zjištěny výměry oceňovaných pozemků vč. vlastnických údajů, zástavních práv a věcných břemen.
Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístup do KN, případně obhlídkou z veřejně přístupných míst.
Případné nepřesnosti při sběru a tvorbě dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Všechna získaná data byla pečlivě prozkoumána a uložena do archivu znalce k případnému přezkoumání znaleckého posudku.
Výměry pozemků vychází ze získaných dat z dálkového přístupu do KN pomocí portálu www.cuzk.cz.
Pomocí dálkového přístupu do KN a obhlídky porovnávaných nemovitostí bylo zajištěno maximum dostupných použitelných informací majících vliv na závěr znaleckého posudku.
Případné nepřesnosti při zpracování dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Výpis z katastru nemovitostí LV č.170 k.ú. Chlum u Hradce Králové ze dne 15.1.2026 pořízený zadavatelem posudku
Výpis z katastru nemovitostí LV č.648 k.ú. Chlum u Hradce Králové ze dne 15.1.2026 pořízený zadavatelem posudku
Snímek kat. mapy pro k.ú. Chlum u Hradce Králové ze dne 23.3.2026 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz
Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Chlum u Hradce Králové ze dne 23.3.2026 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz
Fotodokumentace ze dne 18.3.2026 pořízená znalcem
Kupní smlouvy získané z portálu www.cuzk.cz
Územní plán obce Všestary

4. POSUDEK

4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK

Cena zjištěná
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena obvyklá
Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
Pokud pro oceňovanou nemovitost není možné nalézt statisticky významný soubor prodejů (tedy sjednaných cen) obdobných nemovitostí na místním či alespoň regionálním realitním trhu a nelze tedy sestavit množinu porovnatelných cen, není možné určit obvyklou cenu postupem definovaným v §1a oceňovací vyhlášky. V takových případech je vhodné pro určení ceny použít buď:
I) metodu popsanou v §1b oceňovací vyhlášky, která dává možnost aplikovat více způsobů ocenění (zejména porovnávací, výnosový nebo nákladový způsob ocenění) a jejímž výsledkem je určení „tržní hodnoty"

Tržní hodnota
V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota 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 tísni.
Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají nezávisle.

Vlastní proces stanovení tržní hodnoty se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

Nákladový způsob
Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

Výnosový způsob
Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem)

Porovnávací způsob
Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací hodnota dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze.
S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

4.2 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Znaleckým úkolem bylo zadáno stanovení ceny obvyklé. Cena zjištěná tedy není stanovena

4.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Postup výpočtu:
Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (vzorků). Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti (vzorků) je vypočtena jako podíl ceny srovnávací nemovitosti po úpravě koeficienty a její užitné plochy.

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

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:
Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované,
okolnosti prodeje
Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím
Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím
Koeficient K4 – zohledňuje možnosti dopravní dostupnosti k nemovitosti
Koeficient K5 – zohledňuje možnosti zastavění např. s ohledem na územní plán
Koeficient K6 – zohledňuje provedení a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím,
Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

V okolí se nachází několik zemědělských pozemků, které byly zobchodovány. Pro porovnání byly vybrány níže uvedené vzorky.

Vzorek č.1

Název:	**Zemědělský pozemek**
Lokalita	Máslojedy
Popis:	Zrealizovaný prodej ze dne 12.12.2025. Informace o prodeji získány z kupní smlouvy vkladové řízení V-11763_2025-602.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno, celek	0,90
K2 Velikost pozemku – bez vlivu	1,00
K3 Poloha pozemku – obdobná	1,00
K4 Dopravní dostupnost – obdobná	1,00
K5 Možnosti zastavění – obdobná	1,00
K6 Vybavenost pozemků – obdobná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – neuvedeno	1,00

Kupní cena [Kč]	**Plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
896 000	11 461	78,17	0,90	**70,36**

Vzorek č.2

Název:	**Zemědělský pozemek**
Lokalita	Lípa u Hradce Králové
Popis:	Zrealizovaný prodej podílu ve výši 1/3 ze dne 14.1.2026. Informace o prodeji získány z kupní smlouvy vkladové řízení V-334_2026-602. Kupní cena je pro účely porovnání přepočítána na celek.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno, menšinový podíl	1,00
K2 Velikost pozemku – bez vlivu	1,00
K3 Poloha pozemku – obdobná	1,00
K4 Dopravní dostupnost – obdobná	1,00
K5 Možnosti zastavění – obdobná	1,00
K6 Vybavenost pozemků – obdobná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – neuvedeno	1,00

Kupní cena [Kč]	**Plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
604 800	12 122	49,89	1,00	**49,89**

Vzorek č.3

Název: **Zemědělský pozemek**
Lokalita Všestary
Popis: Zrealizovaný prodej podílu ve výši 1/16 ze dne 5.3.2025. Informace o prodeji získány z kupní smlouvy vkladové řízení V-2385_2025-602. Kupní cena je pro účely porovnání přepočítána na celek.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno, menšinový podíl	1,00
K2 Velikost pozemku – bez vlivu	1,00
K3 Poloha pozemku – obdobná	1,00
K4 Dopravní dostupnost – obdobná	1,00
K5 Možnosti zastavění – obdobná	1,00
K6 Vybavenost pozemků – obdobná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum transakce	1,10

Kupní cena [Kč]	**Plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
368 000	5 566	66,12	1,10	**72,72**

4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Výsledná jednotková cena je určena aritmetickým průměrem jednotkových cen všech uvedených porovnávaných nemovitostí po úpravách jednotkových cen koeficienty pro srovnání.

Minimální jednotková cena	49,89 Kč/m²
Průměrná jednotková cena	64,32 Kč/m²
Maximální jednotková cena	72,72 Kč/m²

Výpočet ceny obvyklé na základě plochy	
Průměrná jednotková cena	**64,32 Kč/m²**
Pozemek p.č. 209	
Celková výměra	1 111 m²
Výsledná cena obvyklá celku	71 459 Kč
Výsledná cena obvyklá podílu ve výši 1/8	8 932 Kč
Pozemek p.č. 230/28	
Celková výměra	2 609 m²
Výsledná cena obvyklá celku	167 810 Kč
Výsledná cena obvyklá podílu ve výši 1/8	20 976 Kč
Pozemek p.č. 230/20	
Celková výměra	365 m²
Výsledná cena obvyklá celku	23 476 Kč
Výsledná cena obvyklá podílu ve výši 1/8	2 934 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Cena zjištěná nemovitostí nebyla stanovena:

Cena obvyklá podílu ve výši 1/8 na pozemku p.č. 209 uvedeného na LV č. 170, k.ú. Chlum u Hradce Králové, obec Všestary, okres Hradec Králové byla stanovena porovnáním kupní ceny 1 m² obdobných nemovitostí a po úpravě korekčními koeficienty ke dni místního šetření činí:

8 932,- Kč

Cena obvyklá podílu ve výši 1/8 na pozemku p.č. 230/28 uvedeného na LV č. 170, k.ú. Chlum u Hradce Králové, obec Všestary, okres Hradec Králové byla stanovena porovnáním kupní ceny 1 m² obdobných nemovitostí a po úpravě korekčními koeficienty ke dni místního šetření činí:

20 976,- Kč

Cena obvyklá podílu ve výši 1/8 na pozemku p.č. 230/20 uvedeného na LV č. 648, k.ú. Chlum u Hradce Králové, obec Všestary, okres Hradec Králové byla stanovena porovnáním kupní ceny 1 m² obdobných nemovitostí a po úpravě korekčními koeficienty ke dni místního šetření činí:

2 934,- Kč

5.2 KONTROLA POSTUPU

Výše uvedený postup byl znalcem zkontrolován a je v souladu s aktuálně platnými zákony a prováděcími vyhláškami.

6. ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Stanovení ceny obvyklé:

id. 1/8 pozemek parcelní číslo. 209 o výměře 1111 m2, druh pozemku orná půda, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrální pracoviště Hradec Králové (Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj), pro obec Všestary, katastrální území Chlum u Hradce Králové, na listu vlastnictví č. 170

- id. 1/8 pozemek parcelní číslo. 230/28 o výměře 2609 m2, druh pozemku trvalý travní porost, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrální pracoviště Hradec Králové (Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj), pro obec Všestary, katastrální území Chlum u Hradce Králové, na listu vlastnictví č. 170

- id. 1/8 koryto vodního toku přirozené nebo upravené parcelní číslo. 230/20 o výměře 365 m2, druh pozemku vodní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrální pracoviště Hradec Králové (Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj), pro obec Všestary, katastrální území Chlum u Hradce Králové, na list vlastnictví č. 648

6.2 ODPOVĚĎ

Cena obvyklá podílu ve výši 1/8 na pozemku p.č. 209 uvedeného na LV č. 170, k.ú. Chlum u Hradce Králové, obec Všestary, okres Hradec Králové činí celkem:

8 932,- Kč

slovy: osmtisícdevětsettřicetdvakorunčeských

Cena obvyklá podílu ve výši 1/8 na pozemku p.č. 230/28 uvedeného na LV č. 170, k.ú. Chlum u Hradce Králové, obec Všestary, okres Hradec Králové činí celkem:

20 976,- Kč

slovy: dvacettisícdevětsetsedmdesátšestkorunčeských

Cena obvyklá podílu ve výši 1/8 na pozemku p.č. 230/20 uvedeného na LV č. 648, k.ú. Chlum u Hradce Králové, obec Všestary, okres Hradec Králové činí celkem:

2 934,- Kč

slovy: dvatisícedevětsettřicetčtyřikorunčeských

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření.

Ocenění je provedeno výhradně za účelem exekučního prodeje nemovitosti.

Dle předloženého LV na oceňované nemovitostí vázne 1x Zahájení exekuce. Uvedené není zohledněno ve výsledném ocenění.

Výše uvedené skutečnosti mohou mít vliv na přesnost závěru.

7. PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH
Příloha č.1 - Fotodokumentace
Příloha č.2 - Výpis LV 170
Příloha č.3 - Výpis LV 648
Příloha č.4 - Snímek kat. mapy

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE

DATUM POŘÍZENÍ: **18.3.2026**
ZDROJ: **MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: **008617/2026**





TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.2 - VÝPIS LV 170

DATUM POŘÍZENÍ:	**15.1.2026**
ZDROJ:	**ZADAVATEL POSUDKU**
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU:	**008617/2026**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.01.2026 04:30:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 193EX 7201/19 pro Soudní exekutor Koutníková Eva, JUDr.

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **571091 Všestary**

Kat.území: **651541 Chlum u Hradce Králové** List vlastnictví: **170**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Brambora Jaromír, č.p. 103, 50313 Dohalice	[redacted]	**1/4**
Brambora Tomáš, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové		**1/8**
Česká republika	**00000001-001**	**1/2**
Domo Invest s.r.o., Malešická 2855/2b, Žižkov, 13000 Praha 3	**17706793**	**1/8**
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	**01312774**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
209	**1111**	**orná půda**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond**
230/28	**2609**	**trvalý travní porost**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, 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 - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Brambora Tomáš, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 890327/3258

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-7201/2019 -9 ze dne 04.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 10:28:05. Zápis proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac. Znojmo Z-8226/2024-713**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k 1/8

Povinnost k

Brambora Tomáš, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: [redacted] Parcela: 209, Parcela: 230/28

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX 7201/19-47 ze dne 03.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2024 23:01:48. Zápis**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.01.2026 04:30:00*

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **571091 Všestary**

Kat.území: **651541 Chlum u Hradce Králové** List vlastnictví: **170**

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

Typ vztahu

proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-6619/2024-602

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 193 EX 7201/19-47. Právní moc ke dni 24.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2024 23:06:01. Zápis proveden dne 01.10.2024; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-7123/2024-602

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví 37D 225/2009-101 ze dne 06.04.2012. Právní moc ke dni 06.04.2012.**
  Z-6228/2012-602
  Pro: **Česká republika,** *RČ/IČO:* **00000001-001**
- **Zápis o předání majetku státu (§ 19 odst. 1 zák.č.219/2000 Sb.) UZSVM/H/23756/2013-HMSO ze dne 27.11.2013.**
  Z-21103/2013-602
  Pro: **Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **01312774**
- **Usnesení soudu o dědictví 34 D 1138/2010-111 ze dne 13.05.2024. Právní moc ke dni 12.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2024 10:25:45. Zápis proveden dne 04.07.2024.**
  V-5612/2024-602
  Pro: **Brambora Tomáš, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové**
  Brambora Jaromír, č.p. 103, 50313 Dohalice *RČ/IČO:* [redacted]
- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 139EX 03707/20-300 ze dne 19.06.2025. Právní moc ke dni 26.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2025 16:43:30. Zápis proveden dne 02.10.2025.**
  V-7043/2025-602
  Pro: **Domo Invest s.r.o., Malešická 2855/2b, Žižkov, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **17706793**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
209	31110	1111
230/28	31110	1667
	36811	942

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.01.2026 04:30:00*

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **571091 Všestary**

Kat.území: **651541 Chlum u Hradce Králové** List vlastnictví: **170**

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 15.01.2026 07:30:10*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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://cuzk.gov.cz/.

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.3 - VÝPIS LV 648

DATUM POŘÍZENÍ: **15.1.2026**
ZDROJ: **ZADAVATEL POSUDKU**
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: **008617/2026**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.01.2026 04:30:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 193EX 7201/19 pro Soudní exekutor Koutníková Eva, JUDr.

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **571091 Všestary**

Kat.území: **651541 Chlum u Hradce Králové** List vlastnictví: **648**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Brambora Jaromír, č.p. 103, 50313 Dohalice	[redacted]	**1/4**
Brambora Tomáš, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové		**1/8**
Česká republika	**00000001-001**	**1/2**
Domo Invest s.r.o., Malešická 2855/2b, Žižkov, 13000 Praha 3	**17706793**	**1/8**
Právo hospodařit s majetkem státu		
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	**70890005**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
230/20	**365**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Brambora Tomáš, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 890327/3258

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-7201/2019 -9 ze dne 04.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 10:28:05. Zápis proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac. Znojmo Z-8226/2024-713**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k 1/8

Povinnost k

Brambora Tomáš, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 230/20

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX 7201/19-47 ze dne 03.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2024 23:01:48. Zápis proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac. Hradec Králové Z-6619/2024-602**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 193 EX 7201/19-47. Právní moc ke dni 24.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2024 23:06:01. Zápis proveden dne 01.10.2024; uloženo na prac. Hradec Králové**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.01.2026 04:30:00*

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **571091 Všestary**

Kat.území: **651541 Chlum u Hradce Králové** List vlastnictví: **648**

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

Typ vztahu

Z-7123/2024-602

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví 37D 225/2009-101 ze dne 06.04.2012. Právní moc ke dni 06.04.2012.**

  Z-6228/2012-602

  Pro: **Česká republika,** *RČ/IČO:* **00000001-001**

- **Smlouva o předání majetku státu (§ 55 odst.3 zák.č.219/2000 Sb.) UZSVM/H-5295/2013 -HMSO ze dne 25.03.2013.**

  Z-5404/2013-602

  Pro: **Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové** *RČ/IČO:* **70890005**

- **Usnesení soudu o dědictví 34 D 1138/2010-111 ze dne 13.05.2024. Právní moc ke dni 12.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2024 10:25:45. Zápis proveden dne 04.07.2024.**

  V-5612/2024-602

  Pro: **Brambora Jaromír, č.p. 103, 50313 Dohalice**
  Brambora Tomáš, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové *RČ/IČO:* [redacted]

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 139EX 03707/20-300 ze dne 19.06.2025. Právní moc ke dni 26.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2025 16:43:30. Zápis proveden dne 02.10.2025.**

  V-7043/2025-602

  Pro: **Domo Invest s.r.o., Malešická 2855/2b, Žižkov, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **17706793**

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

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

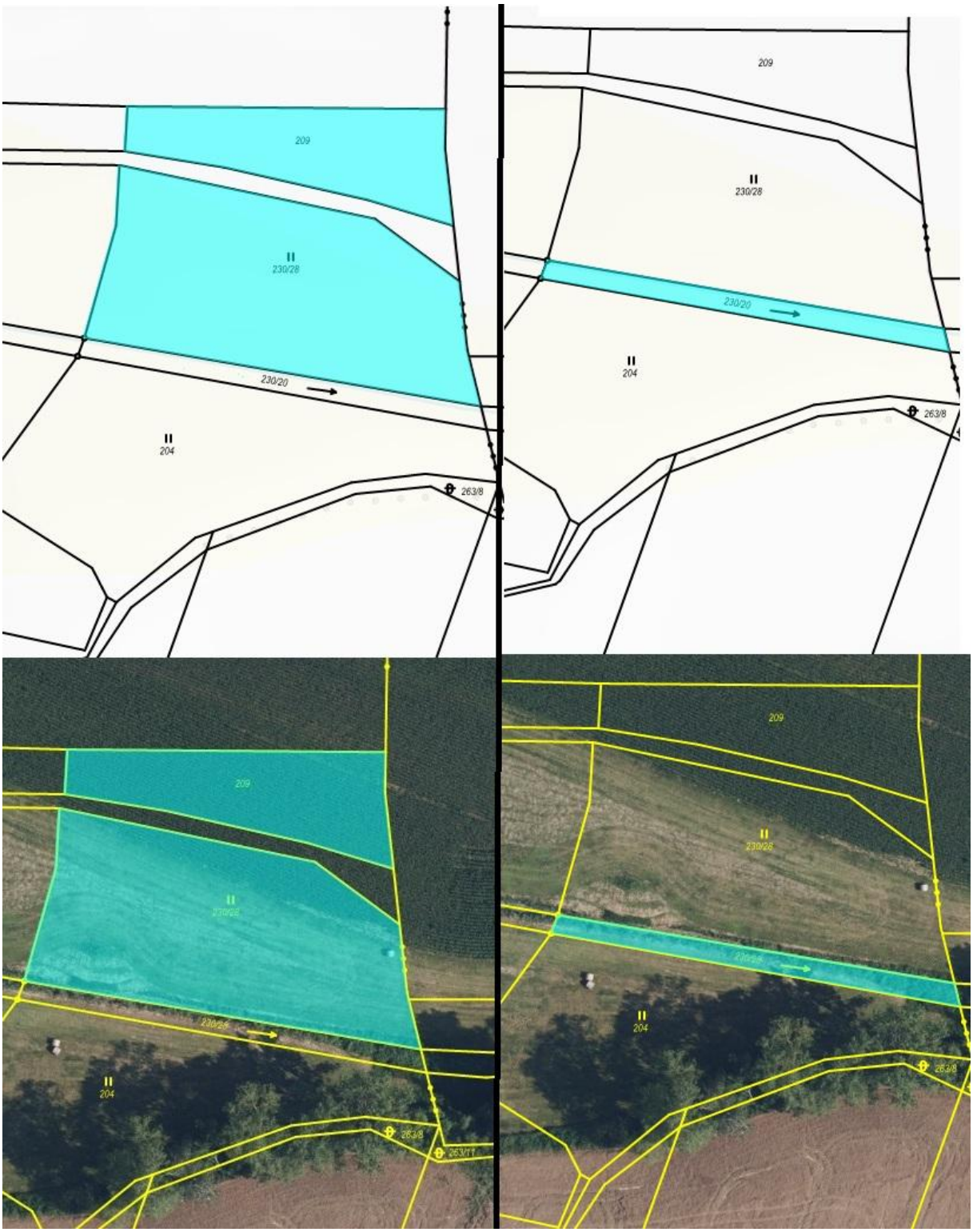
Vyhotovil: *Vyhotoveno:* *15.01.2026 07:30:10*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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://cuzk.gov.cz/.

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.4 - MAPA KN

DATUM POŘÍZENÍ: **23.3.2026**
ZDROJ: **WWW.CUZK.CZ**
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: **008617/2026**


209
II
230/28
230/20
II
204
263/8
209
II
230/28
230/20
II
204
263/8
209
II
230/28
230/20
II
204
263/8
263/11
209
II
230/28
230/20
II
204
263/8

8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Znalečné a výše náhrady nákladů je účtováno v souladu s Vyhláškou o znalečném č.370/2022 Sb. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2026067.

9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

10. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 28. července 2020, č.j. Spr 628/2019-74, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeným Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod číslem 008617/2026

10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI



10.2 DATUM A PODPIS

23.3.2026 Ing. Ondřej Bouzek



Elektronicky podepsáno
Ing. Ondřej Bouzek