ZNALECKÝ POSUDEK
č. 082244/2026

o ceně pozemku parc. č. 51/5, zapsaného na LV č. 375 v k.ú. Vysoká nad Labem, obec Vysoká nad Labem, okres Hradec Králové, kraj Jihomoravský.

Objednatel posudku:	JUDr. Eva Koutníková, soudní exekutorka Jezuitské nám. 156/2 669 01 Znojmo
Účel posudku:	Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č.j. 193 EX 3119/22.
Datum ocenění:	27. srpna 2026 – k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 105/2 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	12. října 2026

Počet stran: 24 (z toho 14 stran příloh)

Vyhotovení č. 1 z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 3

2. VÝČET PODKLADŮ 3

2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ 3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY 3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ 3
2.4 OSTATNÍ 3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ 3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY 3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ 4
2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT 4

3. NÁLEZ 4

3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ 4
3.2 MÍSTOPIS 4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI VZHLEDEM K OBCI 4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE VYSOKÁ NAD LABEM 5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ 5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI 5

4. POSUDEK 6

4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU 6
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM 7
4.2.1 Porovnávací databáze 7
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty 8

5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE 9

5.1 KONTROLA POSTUPU 9

6. ZÁVĚR 10

PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ 11

PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY 15

PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI 16

PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VYSOKÁ NAD LABEM 17

PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA 18

PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE 19

PŘÍLOHA Č. 7 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ 20

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení o ustanovení znalcem ze dne 5. srpna 2026. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 27. srpna 2026.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci ve vlastnictví pana Jana Prasličky obvyklou cenou, resp. tržní hodnotou, jako podklad pro exekuční řízení č.j. 193 EX 3119/22-110.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 51/5, zapsaný na LV č. 375 v k. ú. Vysoká nad Labem, obec Vysoká nad Labem, okres Hradec Králové, kraj Jihomoravský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 375 k datu 15. července 2026 pro k. ú. Vysoká nad Labem.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Vysoká nad Labem z http://nahlizenidokn.cuzk.cz.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti z ulice bylo provedeno dne 27. srpna 2026 bez součinnosti povinného.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Vysoká nad Labem v aktuálním znění dostupný dne 21. září 2026 na adrese: https://www.vysoka-nad-labem.cz/uzemni-plan.
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/.
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zprávy.

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.8 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnostmi uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je následující nemovitá věc zapsaná na LV č. 375 pro k. ú. Vysoká nad Labem:

- pozemek parc. č. 51/5 – zahrada, výměra 902 m^2.

Vlastník:
Praslička Jan, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové

Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno (podle listiny) – oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Zástavní právo smluvní, Zahájení exekuce, Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	1 822 (dle Malého lexikonu obcí 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano – MŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti vzhledem k obci

Poloha k centru:	Jihozápadně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce, přístup k pozemku přes pozemek ve vlastnictví obce

Konfigurace terénu:	Převážně rovinatý terén
Okolí pozemku:	Rezidenční zástavba, výrobní areál a veřejná prostranství
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Přípojky na veškeré IS

3.4 Územní plán obce Vysoká nad Labem

Plocha, ve které se oceňovaná nemovitá věc nachází, je územním plánem obce Vysoká nad Labem definován jako návrhová plocha BV – bydlení v rodinných domech – venkovské. Výřez z územního plánu obce Vysoká nad Labem viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňovaná nemovitá věc se dle povodňového plánu České republiky nenachází v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parc. č. 51/5 se nachází v obci Vysoká nad Labem, v k. ú. Vysoká nad Labem. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o výměře 902 m². Dle místního šetření je pozemek dlouhodobě neudržovaný a porostlý náletovými dřevinami, keři a vzrostlými, místy zplanělými ovocnými stromy. Na pozemku se nachází drobný dřevěný objekt se sedlovou střechou, který charakterem odpovídá zahradní chatce a je v horším technickém stavu. Okolní zástavbu tvoří zejména rodinné domy a zahrady s obdobnými drobnými objekty, jižně od pozemku se nachází výrobní areál. Nad pozemkem, resp. v jeho bezprostřední blízkosti, je vedeno nadzemní elektrické vedení.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena obvyklá cena, resp. tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 *Porovnávací databáze*

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z vlastní databáze znalce, cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	+5,5
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2024	+ 1,4	313,1	
Q1/2025	+ 2,0	319,4	
Q2/2025	+ 1,6	324,5	**+7,2**
Q3/2025	+ 1,0	327,7	
Q4/2025	**+ 2,5**	**335,6**	

4.2.2 *Výpočet porovnávací hodnoty*

Oceňovaná nemovitost: pozemek		x	Vysoká nad Labem	Téměř pravidelný tvar, rovinatý pozemek, bez přístupové komunikace, vedení VN přes pozemek	Zahrádkářská chatka ve špatném stavu	Návrhové plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	902	6 235
Vzorek č.	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Zdroj**	**Poloha**	**Tvar a sklon**	**Příslušenství**	**Územní plán**	**Výměra [m²]**	**Celkem [Kč/m²]**
1	**5 525**	Realizace 12/2024	Vysoká nad Labem	Pravidelný tvar, rovinatý pozemek, přístup zajištěn	Chybí	Návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	1 086	5 028
		1,13	0,95	0,85	1,01	0,98	1,01	**0,91**
2	**6 061**	Realizace 04/2024	Vysoká nad Labem	Pravidelný tvar, rovinatý pozemek, přístup zajištěn	Chybí	Návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	825	5 592
		1,17	0,95	0,85	1,01	0,98	0,99	**0,92**
3	**5 950**	Realizace 03/2024	Vysoká nad Labem	Nepravidelný tvar, rovinatý pozemek, přístup zajištěn	Chybí	Návrhové plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	818	5 653
		1,17	0,95	0,87	1,01	0,98	0,99	**0,95**
4	**11 246**	Realizace 08/2025	Roudnička	Pravidelný tvar, rovinatý pozemek, přístup zajištěn	Menší zahrádkářská chatka	Návrhové plochy bydlení	578	8 286
		1,08	0,80	0,90	1,00	1,00	0,95	**0,74**
5	**7 864**	Realizace 12/2025	Třebeš	Pravidelný tvar, pozemek ve svahu, přístup zajištěn	Chybí	Návrhové plochy bydlení	2 416	6 617
		1,05	0,80	0,90	1,01	1,00	1,10	**0,84**

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 5 128 do 8 369 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 6 343 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **5 721 386 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Celková hodnota pozemku
[Kč/m²]	**[m²]**	**[Kč]**
6 235	**902**	**5 623 970**

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Na oceňovaném pozemku vázne Věcné břemeno (podle listiny) – oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., které představuje omezení vlastnického práva k nemovité věci. Vzhledem ke skutečnosti, že cenu věcného břemene nelze stanovit postupem podle § 39a odst. 1 až 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je jeho cena stanovena v souladu s § 39a odst. 4 uvedené vyhlášky částkou 10 000 Kč. Tato částka je při stanovení výsledné hodnoty zohledněna jako odpočet z hodnoty oceňovaného pozemku.

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	6 235 Kč/m^2
Celková výměra pozemku	902 m^2
Celková porovnávací hodnota pozemku	5 623 970 Kč
Odpočet ev. věcného břemene	- 10 000 Kč
Cena obvyklá po odpočtu ev. věcného břemene	5 613 970 Kč
Cena obvyklá pozemku po zaokrouhlení	**5 610 000 Kč**

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena obvyklá nemovité věci stanovena na **5 610 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrola vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
  - Zdrojem dat byly podklady poskytnuté objednatelem, vlastní a komerční databáze nemovitých věcí, veřejně přístupné podklady a data.
- Kontrola průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
  - Použitá data jsou adekvátní vzhledem k účelu ocenění.
- Kontrola způsobu zpracování použitých dat.
  - Data jsou přehledně zpracována, výpočty uvedeny do tabulek. Byla vyhotovena rekapitulace, jednotlivé kroky i dílčí výsledky jsou odpovídajícím způsobem okomentovány.
- Kontrola zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
  - V rámci porovnávací metody byly stanoveny cenotvorné faktory, rozdíly mezi nemovitostmi byly upraveny koeficienty.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
  - Cena obvyklá nemovitých věcí byla stanovena na základě porovnávací metody ocenění, která dle znalcem provedeného postupu nejlépe reflektuje hodnotu oceňovaných nemovitých věcí v tržním prostředí.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.
  - Závěr byl formulován jednoznačně a jasně odpovídá na zadanou otázku.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, pozemku parc. č. 51/5, zapsaného na LV č. 375 v k. ú. Vysoká nad Labem, obec Vysoká nad Labem, okres Hradec Králové, kraj Jihomoravský.

Stanovená **cena obvyklá** nemovité věci k datu ocenění **činí**:

5 610 000 Kč.

Slovy: pět milionů šest set deset tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Simona Frolová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998. Znalecká kancelář je nyní zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 082244/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 12. října 2026

Ing. Tomáš Hudec, znalec

Podepsal Ing. Tomáš Hudec, znalec
DN: cn=Ing. Tomáš Hudec, znalec, c=CZ, o=Nemovitost s.r.o., ou=1
Datum: 2026.10.13 16:42:38 +02'00'

.....

Ing. Tomáš Hudec

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.07.2026 18:30:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 193EX 3119/22 pro Soudní exekutor Koutníková Eva, JUDr.

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **571113 Vysoká nad Labem**

Kat.území: **788082 Vysoká nad Labem** List vlastnictví: **375**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo **Praslička Jan, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové**	**670608/1932**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
51/5	**902**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 51/5

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2012.**

V-1949/2012-602

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

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka ve výši 138 000 Kč

Oprávnění pro

HK Investment s.r.o., Velké náměstí 162/5, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 28806573

Povinnost k

Parcela: 51/5

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.110170003 ze dne 13.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2017 10:22:18. Zápis proveden dne 10.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové**

V-4503/2017-602

Pořadí k **18.04.2017 10:22**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.110170003 ze dne 13.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2017 10:22:18. Zápis proveden dne 10.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové**

V-4503/2017-602

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.110170003 ze dne 13.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2017 10:22:18. Zápis**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.07.2026 18:30:00*

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 571113 Vysoká nad Labem

Kat.území: 788082 Vysoká nad Labem List vlastnictví: 375

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

Typ vztahu

proveden dne 10.05.2017; uloženo na prac. Hradec Králové
V-4503/2017-602

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

Praslička Jan, Československé armády 408/51, 50003
Hradec Králové, RČ/IČO: 670608/1932

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-3119/2022 -9 ze dne 09.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2022 08:09:57. Zápis proveden dne 13.07.2022; uloženo na prac. Znojmo
Z-17495/2022-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 51/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX 3119/22-14 ze dne 11.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2022 23:10:12. Zápis proveden dne 13.07.2022; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-15664/2022-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 193 EX 3119/22-91. Právní moc ke dni 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2026 00:12:09. Zápis proveden dne 27.01.2026; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-327/2026-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Praslička Jan, Československé armády 408/51, 50003
Hradec Králové, RČ/IČO: 670608/1932

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č.j. 219EX-03694/2022 -037 ze dne 19.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2022 22:12:09. Zápis proveden dne 23.08.2022; uloženo na prac. Kolín
Z-20795/2022-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 51/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 219EX03694/22-036 ze dne 19.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2022 22:12:28. Zápis proveden dne 23.08.2022; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-16467/2022-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 219 EX 03694/22-036. Právní moc ke dni 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2022 18:13:22. Zápis proveden dne 12.10.2022; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-18083/2022-602

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.07.2026 18:30:00*

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 571113 Vysoká nad Labem

Kat.území: 788082 Vysoká nad Labem List vlastnictví: 375

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Praslička Jan, Československé armády 408/51, 50003
Hradec Králové, RČ/IČO: 670608/1932

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 04184/23-017 ze dne 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 16:40:25. Zápis proveden dne 20.07.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-3899/2023-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 51/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX 04184/23-024 ze dne 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 16:47:03. Zápis proveden dne 21.07.2023; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-4142/2023-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139EX 04184/23-038. Právní moc ke dni 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2023 16:40:34. Zápis proveden dne 15.09.2023; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-5214/2023-602

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

I-Xon a.s., Husitská 344/63, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 28218761

Povinnost k

Parcela: 51/5

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX 2191/24-7 ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2024 16:31:13. Zápis proveden dne 15.05.2024.

Z-3184/2024-602

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D-785/2001 -30 ze dne 30.04.2002. Právní moc ke dni 29.05.2002.

Z-6835/2002-602

Pro: Praslička Jan, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové *RČ/IČO:* 670608/1932

o Smlouva darovací ze dne 28.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2009.

V-3127/2009-602

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.07.2026 18:30:00*

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **571113 Vysoká nad Labem**

Kat.území: **788082 Vysoká nad Labem** List vlastnictví: **375**

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

Listina

Praslička Jan, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové *RČ/IČO:* **670608/1932**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
51/5	32212	902

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: 15.07.2026 21:30:04*

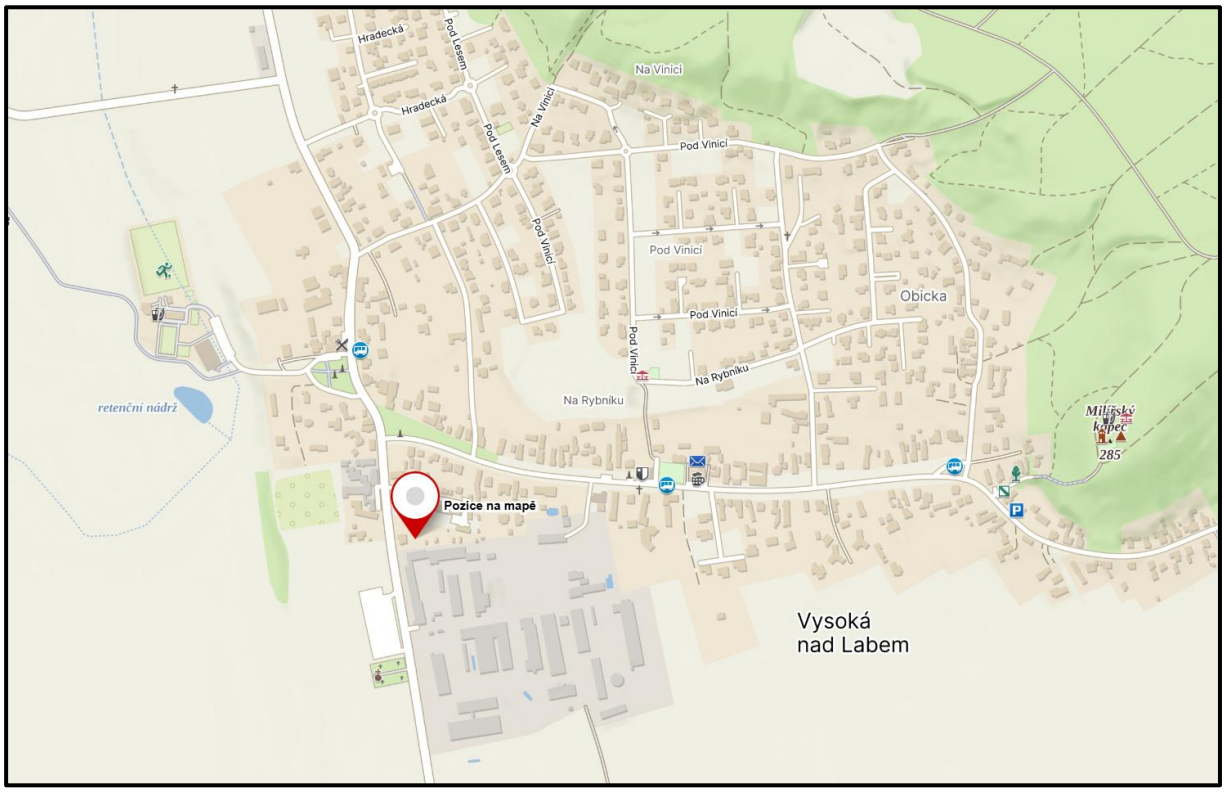
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy

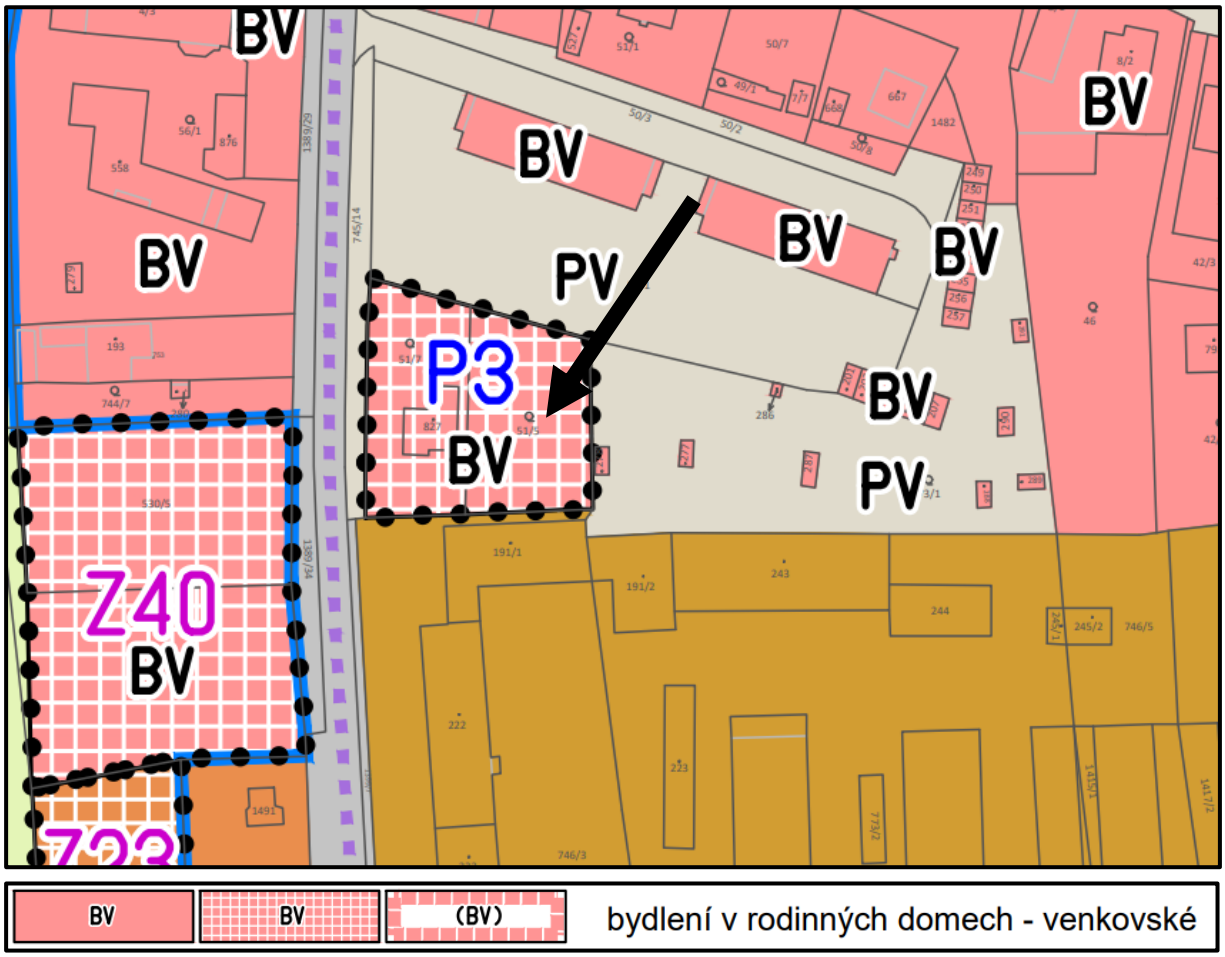


Příloha č. 3 – Mapa oblasti

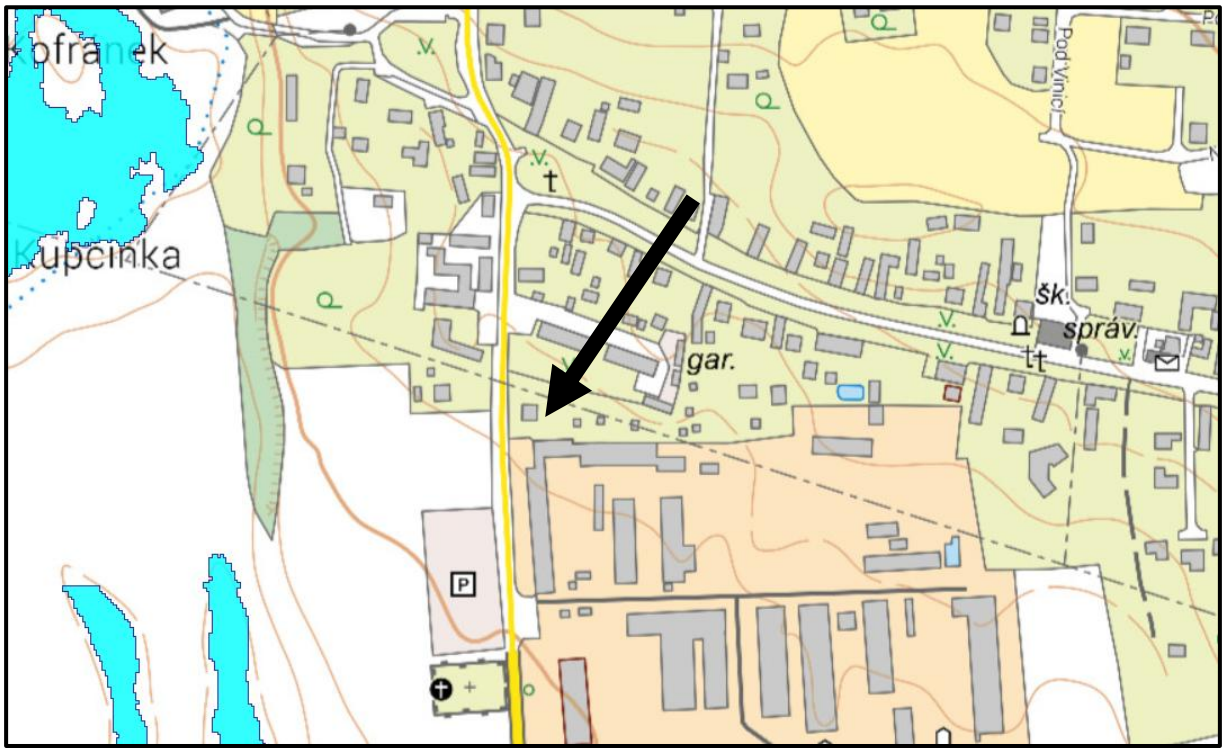




Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Vysoká nad Labem



Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace










Příloha č. 7 – Vzorky pro porovnání

Vzorek č. 1:

Číslo řízení: V-10724/2024-602 Smlouva kupní

Datum podání: 19.11.2024 **Datum zplatnění:** 10.12.2024 **Plocha pozemků:** 1086 m² **Cena:** 6 000 000 Kč

Pozemek, Vysoká nad Labem, Vysoká nad Labem, okres Hradec Králové Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 1086 m² **Druh pozemku:** zemědělský pozemek

č. 230/64 Vysoká nad Labem



Vzorek č. 2:

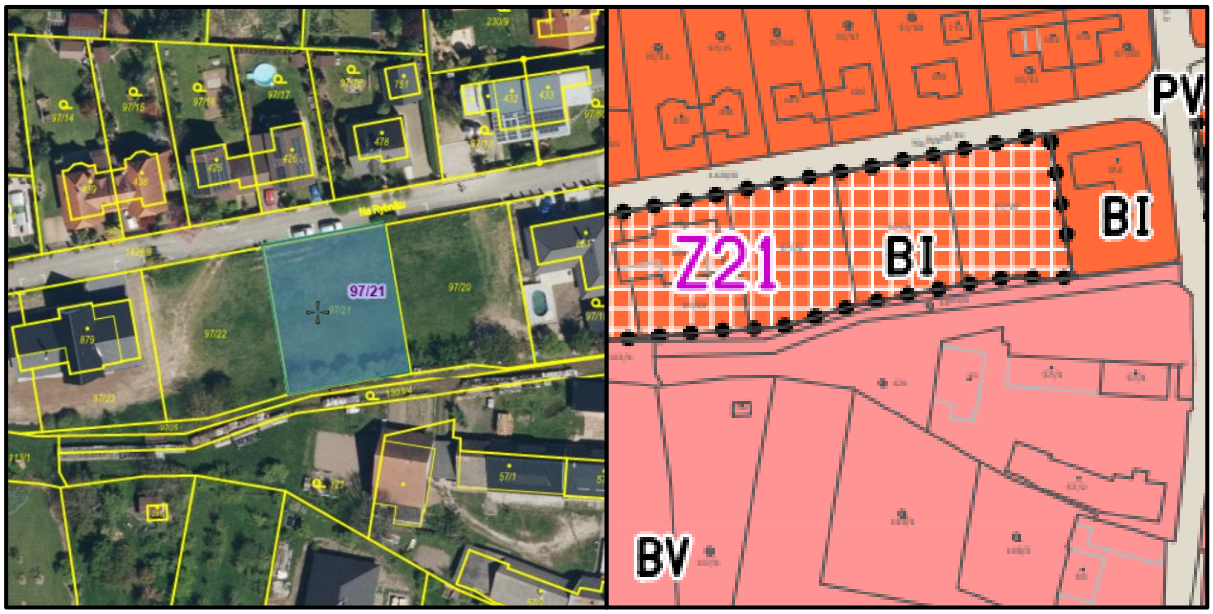
Číslo řízení: V-2536/2024-602 Smlouva kupní

Datum podání: 14.03.2024 **Datum zplatnění:** 05.04.2024 **Plocha pozemků:** 825 m² **Cena:** 5 000 000 Kč

Pozemek, Vysoká nad Labem, Vysoká nad Labem, okres Hradec Králové Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 825 m² **Druh pozemku:** zemědělský pozemek

č. 97/21 Vysoká nad Labem



Vzorek č. 3:

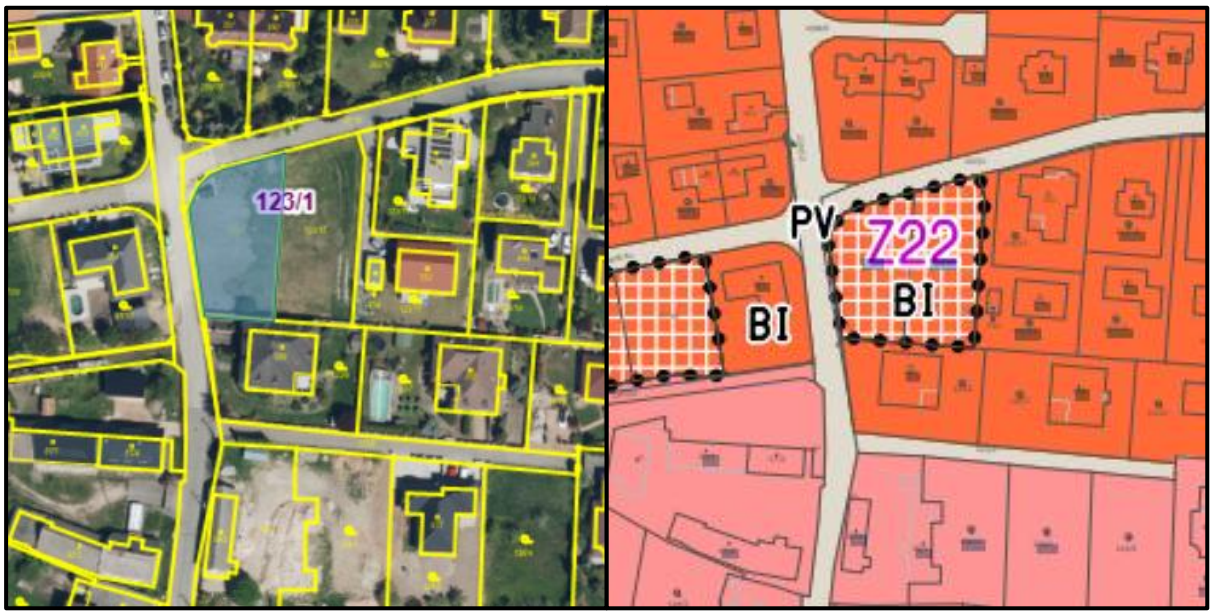
Číslo řízení: V-1414/2024-602 Smlouva kupní

Datum podání: 12.02.2024 **Datum zplatnění:** 05.03.2024 **Plocha pozemků:** 818 m² **Cena:** 4 867 100 Kč

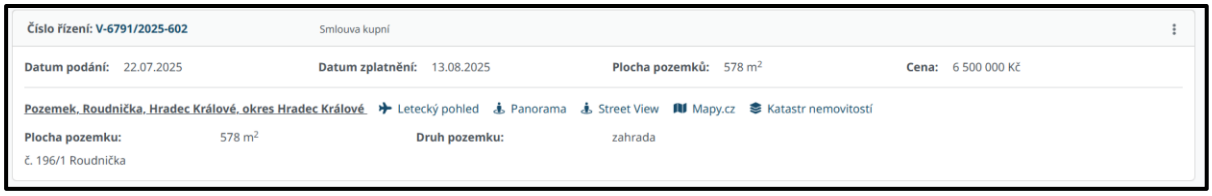
Pozemek, Vysoká nad Labem, Vysoká nad Labem, okres Hradec Králové Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

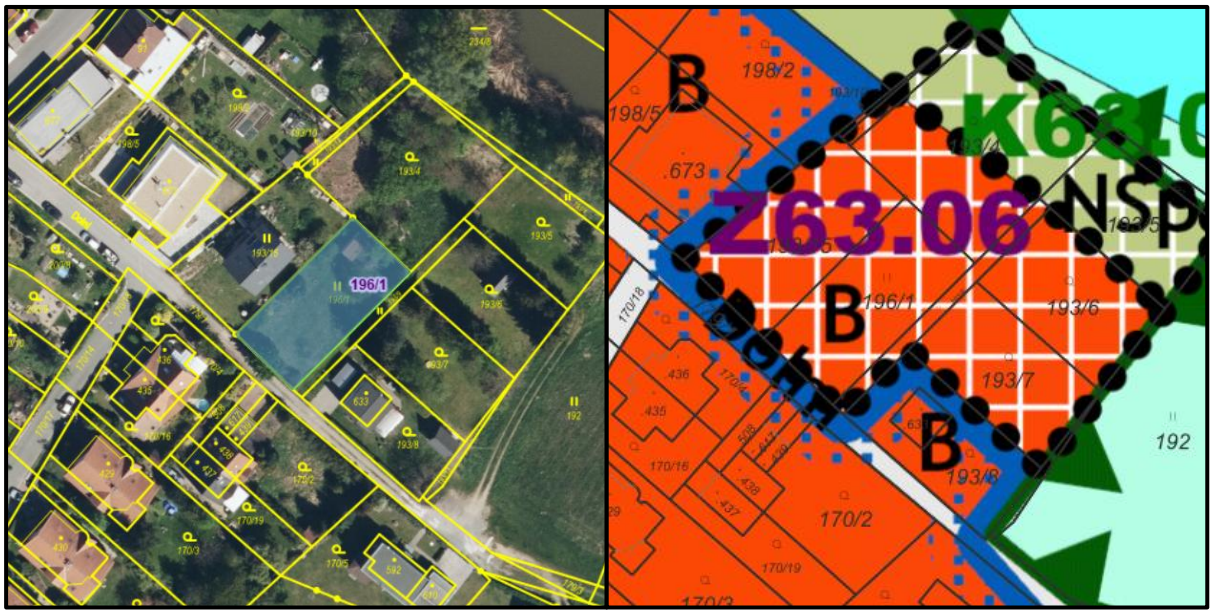
Plocha pozemku: 818 m² **Druh pozemku:** zemědělský pozemek

č. 123/1 Vysoká nad Labem



Vzorek č. 4:


Číslo řízení: V-6791/2025-602
Smlouva kupní
Datum podání: 22.07.2025
Datum zplatnění: 13.08.2025
Plocha pozemků: 578 m²
Cena: 6 500 000 Kč
Pozemek, Roudnička, Hradec Králové, okres Hradec Králové
Letecký pohled
Panorama
Street View
Mapy.cz
Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 578 m²
Druh pozemku: zahrada
č. 196/1 Roudnička


196/1
Z63.06
B
198/2
198/5
.673
196/1
193/6
193/7
193/8
192
170/18
436
435
170/16
437
170/2
170/19

Vzorek č. 5:

Číslo řízení: V-10337/2025-602 Smlouva kupní

Datum podání: 07.11.2025 **Datum zplatnění:** 02.12.2025 **Plocha pozemků:** 2416 m² **Cena:** 19 000 000 Kč

Pozemek, Třebeš, Hradec Králové, okres Hradec Králové Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 2416 m² **Druh pozemku:** zahrada

č. 570/22 Třebeš

