

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 096596/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Račice nad Trotinou pro exekuční řízení č.j. 220 EX 1482/12

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 9 Mgr. Michal Suchánek, soudní exekutor
Adresa:	Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

OBVYKLÁ CENA

594 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.02.2026

Vyhotoveno: V Praze 27.02.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1072 (trvalý travní porost), parc. č. 1255 (ostatní plocha), parc. č. 1448 (orná půda), parc. č. 1458 (orná půda) a parc. č. 1519 (orná půda) v kat. území Račice nad Trotinou, obec Račice nad Trotinou, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 265.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.01.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Michala Suchánka o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 6.11.2025 pod č.j. 220 EX 1482/12-465,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 27.1.2026,

- list vlastnictví č. 265 ze dne 6.11.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 8.1.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 8.1.2026,
- kopie územního plánu obce Račice nad Trotinou,
- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 8.12.2025,
- odpověď na žádost o zaslání nájemní smlouvy ze dne 9.12.2025, 12.12.2025 a 15.12.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 9.12.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9459/2024-602. Datum podání k okamžiku 14.10.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9648/2025-602. Datum podání k okamžiku 17.10.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-11975/2024-602. Datum podání k okamžiku 23.12.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Račice nad Trotinou, k.ú. Račice nad Trotinou
Adresa nemovité věci: Račice nad Trotinou, 503 03 Račice nad Trotinou

Místopis

Obec Račice nad Trotinou se nachází cca 10 km jihozápadně od města Jaroměř a cca 13 km severně od města Hradec Králové. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Hradci Králové a v Jaroměři. Do obce vedou silnice III. třídy a železniční trať.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☒ orná půda
☒ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1062 OBEC RAČICE NAD TROTINOU, č. p. 70, 50303 Račice nad Trotinou
parc. č. 1149 OBEC RAČICE NAD TROTINOU, č. p. 70, 50303 Račice nad Trotinou
parc. č. 1440 OBEC RAČICE NAD TROTINOU, č. p. 70, 50303 Račice nad Trotinou

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 800 m západně, cca 1200 m severozápadně, cca 900 m jihovýchodně a cca 800 m severovýchodně od okraje zastavěné části obce Račice nad Trotinou. Jedná se o soubor nesousedících zemědělských pozemků různých tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost, ostatní plocha a orná půda o výměře 18 528 m². Zemědělský pozemek parc. č. 1072 je na severozápadní straně ohraničený keřovými porosty, na jihozápadní straně nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. Pozemek parc. č. 1519 není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Zemědělský pozemek parc. č. 1458 je na jihovýchodní straně ohraničený zpevněnou cestou a nachází se v lánu. Zemědělské pozemky parc. č. 1255 a parc. č. 1448 jsou na západní straně ohraničené lesním porostem, na východní straně nezpevněnou cestou, která vede i mezi pozemky a nacházejí se v lánu. Pozemky jsou rovinné a mírně svažité. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K pozemku parc. č. 1072 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1062, který je ve vlastnictví obce Račice nad Trotinou. K pozemku parc. č. 1458 vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1149, který je ve vlastnictví obce Račice nad Trotinou. K pozemkům parc. č. 1255 a parc. č. 1448 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1440, který je ve vlastnictví obce Račice nad Trotinou.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 1448, parc. č. 1458 a parc. č. 1519 jsou vedené jako plocha zemědělská, pozemek parc. č. 1072 je vedený jako plocha smíšeného nezastavěného území –

přírodní a pozemek parc. č. 1255 je vedený jako plocha smíšeného nezastavěného území – zemědělská.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcné břemeno s povinností k pozemku parc. č. 1255 ve prospěch společnosti O2 Czech Republic a.s.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo odpovězeno, že pan Jiří Černý, společnost Statek Kydlinov s.r.o. a Zemědělské družstvo Všešary, nemají na pozemky uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 27.1.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku parc. č. 1072 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1062, který je ve vlastnictví obce Račice nad Trotinou. K pozemku parc. č. 1458 vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1149, který je ve vlastnictví obce Račice nad Trotinou. K pozemkům parc. č. 1255 a parc. č. 1448 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1440, který je ve vlastnictví obce Račice nad Trotinou.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno s povinností k pozemku parc. č. 1255 ve prospěch společnosti O2 Czech Republic a.s.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský pozemek,
- lokalita: k.ú. Račice nad Trotinou, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Račice nad Trotinou (okr. Hradec Králové)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Hořiněves a Račice nad Trotinou, realizovaný prodej ze dne 14.10.2024, V-9459/2024-602				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 926, parc. č. 805, parc. č. 738 a parc. č. 807 v k.ú. Hořiněves a parc. č. 1326 v k.ú. Račice nad Trotinou o výměře 20 373 m ² . Jedná se o nesousedící zemědělské pozemky. K pozemkům vedou zpevněné i nezpevněné cesty.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -	1,07				
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]	
1 400 000	20 373	68,72	1,07	73,53	



Název:	k.ú. Rodov, realizovaný prodej ze dne 17.10.2025, V-9648/2025-602				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 819, parc. č. 957, parc. č. 709, parc. č. 568, parc. č. 681 a parc. č. 864 v k.ú. Rodov o výměře 168 977 m ² . Jedná se o nesousedící zemědělské pozemky. K pozemkům vedou nezpevněné cesty.				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
11 828 390	168 977	70,00	1,02	71,40

Název: k.ú. Sendražice u Smiřic, realizovaný prodej ze dne 23.10.2024, V-11975/2024-602

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 1014 v k.ú. Sendražice u Smiřic o výměře 14 869 m². K pozemku vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 308 472	14 869	88,00	1,07	94,16

Minimální jednotková porovnávací cena	71,40 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	79,70 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	94,16 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	1072	6 028	80,00	1 / 2	241 120
ostatní plocha	1255	126	80,00	1 / 2	5 040
orná půda	1448	5 442	80,00	1 / 2	217 680
orná půda	1458	5 092	80,00	1 / 2	203 680
orná půda	1519	1 840	80,00	1 / 2	73 600
Obvyklá cena před korekcí ceny					741 120
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	592 896,00
Celková výměra pozemků		18 528	Hodnota pozemků celkem		592 896

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno s povinností k pozemku parc. č. 1255 ve prospěch společnosti O2 Czech Republic a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Hodnota věcného břemene činí

= **5 000,- Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou

cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Račice nad Trotinou (okr. Hradec Králové)

592 896,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

5 000,- Kč

Hodnota pozemku	592 896 Kč
Věcné břemeno	5 000 Kč

Obvyklá cena	594 000 Kč
slovy: Pět set devadesát čtyři tisíc Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemkům.

Slabé stránky

- nesousedící pozemky.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1072 (trvalý travní porost), parc. č. 1255 (ostatní plocha), parc. č. 1448 (orná půda), parc. č. 1458 (orná půda) a parc. č. 1519 (orná půda) v kat. území Račice nad Trotinou, obec Račice nad Trotinou, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 265.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **594.000,-Kč**.

Cenu věcného břemene s povinností k pozemku parc. č. 1255 ve prospěch společnosti O2 Czech Republic a.s. oceňujeme částkou zaokrouhleně ve výši **5.000,- Kč**.

Obvyklá cena

594 000 Kč

slovy: Pět set devadesát čtyři tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 265	10
Snímek katastrální mapy	3
Ortofotomapa	3
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 096596/2025.

V Praze 27.02.2026

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date:
2026.03.02
16:08:14 +01'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 06:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 8861/16 pro Soudní exekutor Suchánek Michal, Mgr.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570702 Račice nad Trotinou

Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou

List vlastnictví: 265

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice		1/2
HNG - Czech s.r.o., č.p. 8, 50346 Librantice	25940350	1/2

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1072	6028	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1255	126	ostatní plocha	neplodná půda	
1448	5442	orná půda		zemědělský půdní fond
1458	5092	orná půda		zemědělský půdní fond
1519	1840	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k 1/2

částka 26 632 Kč

Oprávnění pro

Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 25083236

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1072, Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-7344/2012 -18 ze dne 17.07.2012. Právní moc ke dni 30.07.2012.

Z-14524/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

částka 47 520 Kč

k 1/2

Oprávnění pro

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky,
Drahobejlova 1404/4, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
47114975

Povinnost k

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 06.11.2025 06:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570702 Račice nad Trotinou

Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou

List vlastnictví: 265

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

Typ vztahu

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1072, Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 085 EX-1482/2012 -38 ze dne 21.05.2012.

Z-8435/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

částka 26 632 Kč

k 1/2

Oprávnění pro

Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 25083236

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-7344/2012 -21 ze dne 17.07.2012.

Z-11335/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

Oprávnění pro

O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Povinnost k

Parcela: 1255

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.05.2006.

V-3018/2006-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

částka 968 Kč

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 06:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570702 Račice nad Trotinou

Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou

List vlastnictví: 265

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

Typ vztahu

k 1/2

Oprávnění pro

Tessile ditta services a.s., U Pergamenky 1522/2,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28329082

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 121 EX-1691/2013 -16 ze dne 27.03.2013.

Z-5269/2013-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

částka 47 520 Kč

k 1/2

Oprávnění pro

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky,
Drahobejlova 1404/4, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
47114975

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 085 EX-1482/2012 -36 ze dne 21.05.2012.

Z-8426/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

částka 26 632 Kč

k 1/24

Oprávnění pro

Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 25083236

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-7344/2012 -16 ze dne 17.07.2012. Právní moc ke dni 30.07.2012.

Z-14528/2012-602

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 06:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570702 Račice nad Trotinou

Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou

List vlastnictví: 265

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

částka 26 632 Kč

k 1/36

Oprávnění pro

Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 25083236

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-7344/2012 -19 ze dne 17.07.2012. Právní moc ke dni 30.07.2012.

Z-14529/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

částka 26 632 Kč

k 1/13

Oprávnění pro

Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 25083236

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX - 7344/0112-20 ze dne 17.07.2012. Právní moc ke dni 30.07.2012.

Z-14530/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

Pořadí k 02.01.2014 06:59

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

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 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 06:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570702 Račice nad Trotinou

Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou

List vlastnictví: 265

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

Typ vztahu

soudní exekutor JUDr. Suchánek Milan

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 EXE-111/2012 -7 ze dne 14.02.2012; uloženo
na prac. Teplice

Z-3754/2012-509

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1072, Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX-1482/2012 -37 ze dne
21.05.2012.

Z-8434/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv
v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-
517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky
zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

o Nařízení exekuce

soudní exekutor Ivanko Igor JUDr.

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 EXE-324/2012 -9 ze dne 25.05.2012; uloženo
na prac. Teplice

Z-9329/2012-509

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1072, Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167EX-7344/2012 -24 ze dne
17.07.2012.

Z-11327/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv
v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-
517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky
zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO: !

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 06:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570702 Račice nad Trotinou

Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou

List vlastnictví: 265

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX-1482/2012 -35 ze dne 21.05.2012.

Z-8428/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/36

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167EX-7344/2012 -25 ze dne 17.07.2012.

Z-11328/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167EX-7344/2012 -27 ze dne 17.07.2012.

Z-11330/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/24

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX-7344/2012 -22 ze dne 17.07.2012.

Z-11336/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 06:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570702 Račice nad Trotinou

Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou

List vlastnictví: 265

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

Typ vztahu

517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k 1/13

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167EX-7344/2012 -26 ze dne 17.07.2012.

Z-11329/2012-602

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Herman Zdeněk. Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 111 EX 2246/16-9 ze dne 22.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2016 17:20:43. Zápis proveden dne 25.08.2016; uloženo na prac. Svitavy

Z-4284/2016-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501
Teplice, RČ/IČO:

Parcela: 1072, Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 111 EX 2246/16-13 ze dne 29.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2016 16:04:16. Zápis proveden dne 31.08.2016; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-4591/2016-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 8861/16-12 k 46 EXE-3962/2016 7 ze dne 29.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2016 18:36:58. Zápis proveden dne 01.12.2016; uloženo na prac. Praha

Z-51491/2016-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 06:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570702 Račice nad Trotinou

Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou

List vlastnictví: 265

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501

Teplice, RČ/IČO:

Parcela: 1072, Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX 8861/16-14 ze dne
29.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2016 18:37:12. Zápis
proveden dne 19.01.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-6089/2016-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,

RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 1042/19-16 k 46 EXE-
1163/2019 21 ze dne 28.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2019
17:29:18. Zápis proveden dne 30.01.2019; uloženo na prac. Praha

Z-3122/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501

Teplice, RČ/IČO:

Parcela: 1072, Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 1042/19-19 ze dne
29.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2019 07:10:58. Zápis
proveden dne 31.01.2019; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-620/2019-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický PhD., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,

RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 10094/19-13 k 46 EXE-
2170/2019-23 ze dne 17.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2019
07:06:23. Zápis proveden dne 22.05.2019; uloženo na prac. Praha

Z-16453/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 06:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570702 Račice nad Trotinou

Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou

List vlastnictví: 265

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

Typ vztahu

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501

Teplice, RČ/IČO:

Parcela: 1072, Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 10094/19-20 ze dne 21.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2019 07:06:53. Zápis proveden dne 24.05.2019; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-2865/2019-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice,

RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 9006/23-26 ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 19:20:21. Zápis proveden dne 29.09.2023; uloženo na prac. Praha

Z-43190/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2

Povinnost k

Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501

Teplice, RČ/IČO:

Parcela: 1072, Parcela: 1255, Parcela: 1448, Parcela: 1458, Parcela: 1519

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX 9006/23-27 ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2023 19:09:06. Zápis proveden dne 03.10.2023; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-5578/2023-602

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene PÚ/712 KPÚ-K20/RII./2007 /Fe ze dne 06.08.2007. Právní moc ke dni 29.08.2007.

Z-14309/2007-602

Pro: Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice

RČ/IČO:

- o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-517390/2013 ze dne 19.02.2014. Právní moc ke dni 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2014 09:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2014.

Z-3/2014-602

Pro: Herman Zdeněk, Edisonova 1643, Trnovany, 41501 Teplice

RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 06:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570702 Račice nad Trotinou

Kat.území: 737381 Račice nad Trotinou

List vlastnictví: 265

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

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 10.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2014 10:39:41. Zápis proveden dne 07.07.2014.

Pro: HNG - Czech s.r.o., č.p. 8, 50346 Librantice

V-6254/2014-602

RČ/IČO: 25940350

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1072	31000	6028
1448	31100	5442
1458	32011	1205
	36100	3887
1519	31000	1206
	31010	634

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

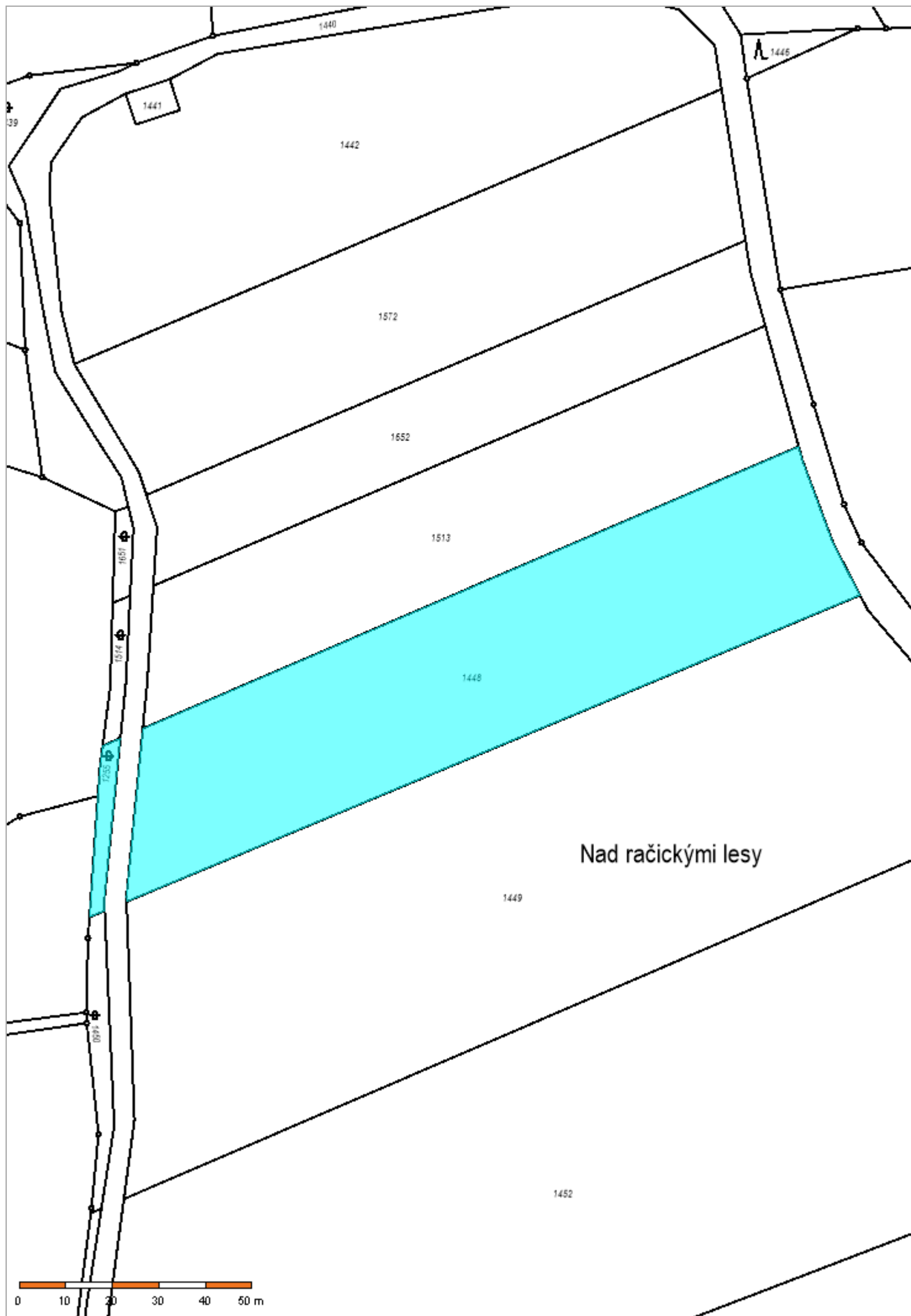
Vyhotovil:

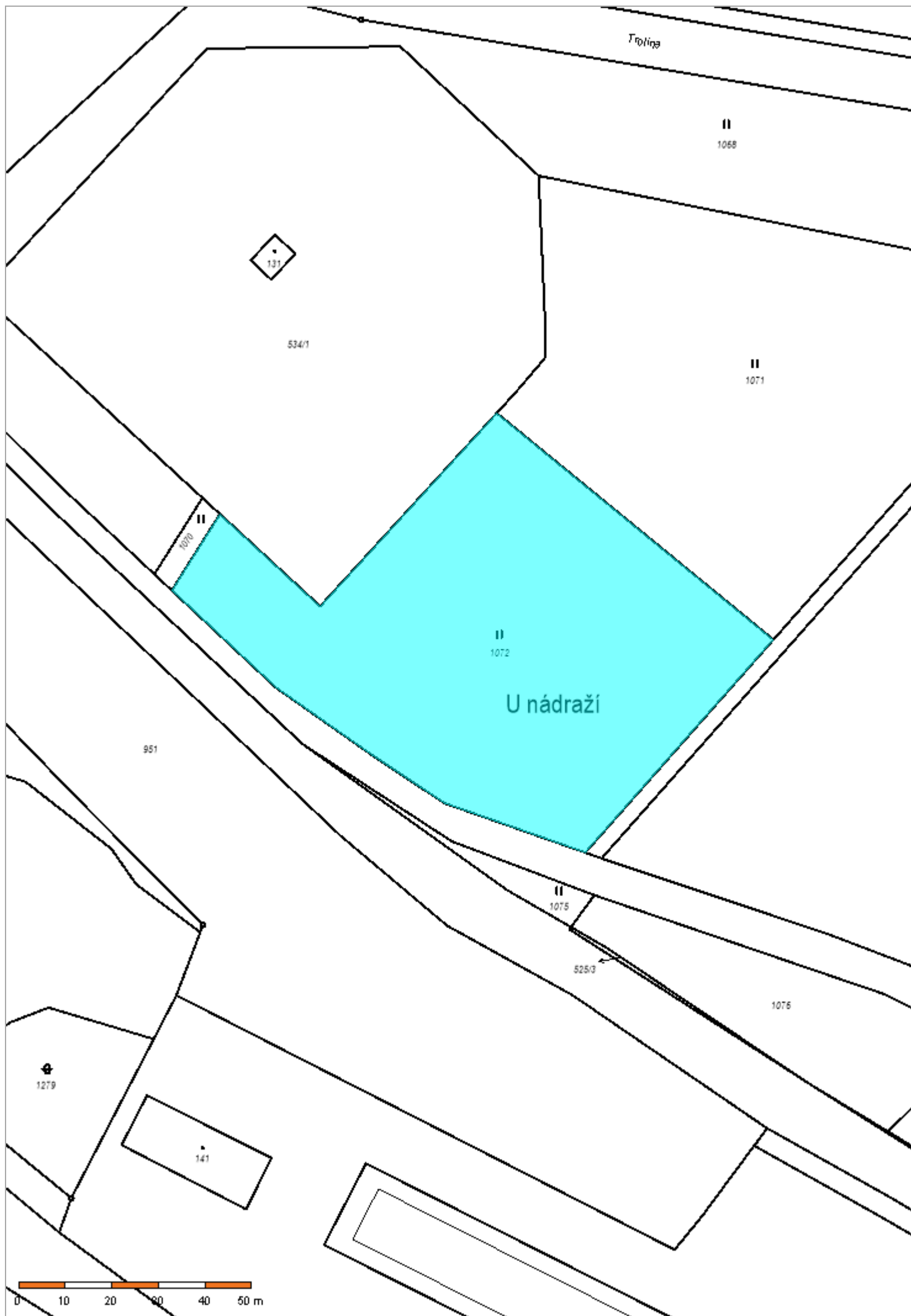
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.11.2025 07:09:05

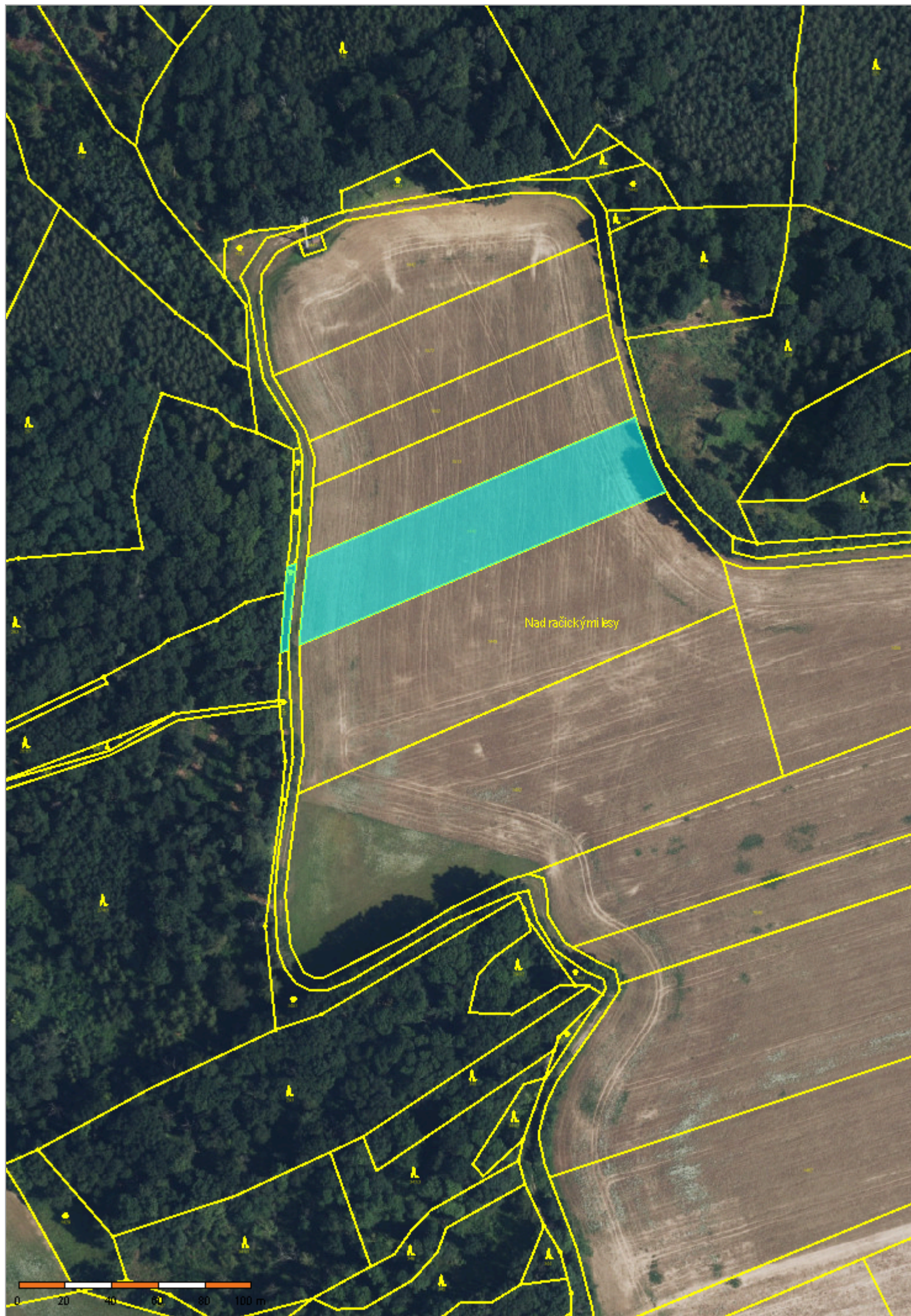
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

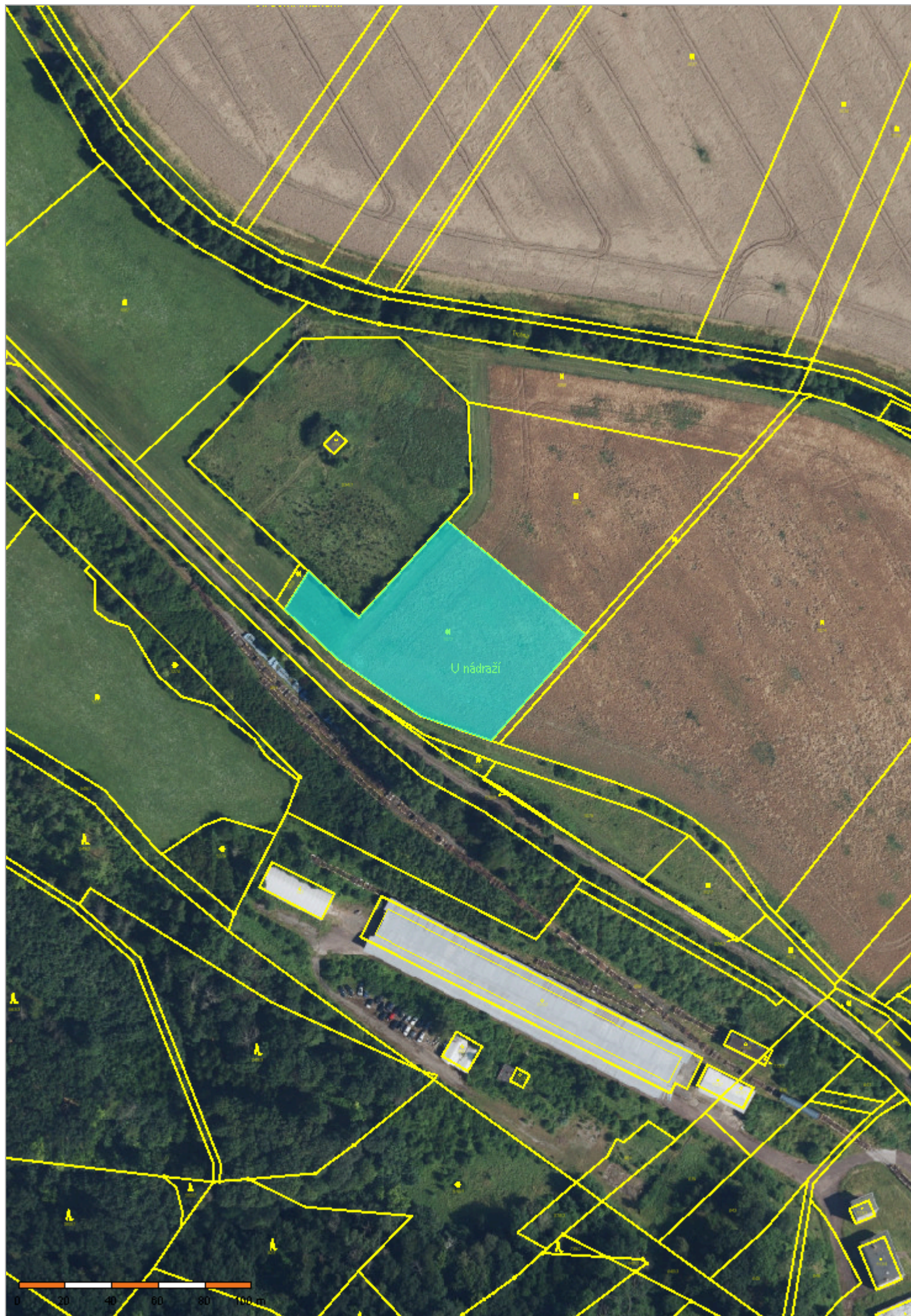












U nádraží



