

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049383/2025

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O obvyklé a zjištěné ceně pozemku p.č. 147/4 v k.ú. Častolovice obce Častolovice.

Znalec:

Ing. Libor Hemelík

Jířího z Poděbrad 477, 517 24 Borohrádek

Číslo posudku v evidenci znalce: 5599/029/2025

Zadavatel:

Městys Častolovice

Masarykova 10, 51750 Častolovice

Počet stran: 13 vč. 2 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 12.6.2025

Vyhotoveno: V Borohrádku 17.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu pozemku p.č. 147/4 v k.ú. Častolovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby převodu nemovité věci.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.6.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace z nahlížení do katastru nemovitostí.
- Cenové údaje získané dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.
- Cenové údaje získané z nabídky realitních kanceláří.
- Územní plán obce.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Častolovice,
k.ú. Častolovice
Adresa nemovité věci: Na Obci, 517 50 Častolovice

Místopis

Obec Častolovice se nachází ve střední části okresu Rychnov nad Kněžnou, cca 9 km jihozápadním směrem od okresního města. Spojení s okolím po státní silnici č. 11 ve směru na Hradec Králové (30 km) resp. Kostelec nad Orlicí (2 km) a po silnicích nižších tříd ve směru na Solnici (10 km). V místě je železniční stanice na frekventované trati Týniště nad Orlicí - Letohrad. Občanská vybavenost sestává z OÚ, ZŠ, pošty a obchodní sítě. Úplná občanská vybavenost je v Kostelci nad Orlicí resp. v Rychnově nad Kněžnou.

Oceňovaný pozemek je lokalizován na západním okraji obce, nedaleko hřbitova, v zástavbě rodinných domů v prostoru mezi ulicemi Na Obci a Příčná. Je využíván s rodinným domem čp. 117.

Jedná se o pozemek částečně využívaný ve funkčním celku s rodinným domem čp. 126. Jedná se o výrazně svažité pozemek. Obec má zpracovaný územní plán, pozemek je zahrnut do stabilizované plochy SV - plochy smíšené obytné venkovské.

Přístup je po komunikaci se zpevněným povrchem, v místě jsou kompletní inženýrské sítě.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 147/4

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek - porovnávací hodnota

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Oceňovací předpis

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

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: Na Obci
517 50 Častolovice
LV: 10001
Kraj: Královéhradecký
Okres: Rychnov nad Kněžnou
Obec: Častolovice
Katastrální území: Častolovice
Počet obyvatel: 1 725
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 494,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 005,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku	V	1,02

silnice do 10 km včetně

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,964}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,974}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,010}$$

1. Pozemek p.č. 147/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,010 = 1,000$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 005,-	1,000		1 005,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	147/4	33	1 005,00	33 165,-
Stavební pozemek - celkem				33	33 165,-

Pozemek p.č. 147/4 - cena zjištěná celkem = **33 165,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek - porovnávací hodnota

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Týniště nad Orlicí

Lokalita: Týniště nad Orlicí

Popis: Pozemek pro výstavbu RD. Zasíťovaný.
Realizovaný prodej 10/2024; V-5041/2024-607.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek lze využít pouze ve funkčním celku	0,80
poloha pozemku - v atraktivnější lokalitě	0,85
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - rovinatý pozemek	0,70
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 300 000	752	3 058,51	0,48	1 468,08

Název: Pozemek Albrechtice nad Orlicí

Lokalita: Albrechtice nad Orlicí

Popis: Pozemek pro výstavbu RD. Zasíťovaný.
Realizovaný prodej 07/2023; V-3463/2023-607
Plus další realizované prodeje v letech 2023 až 2024.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek lze využít pouze ve funkčním celku	0,80
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - rovinatý pozemek	0,70
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 650 071	687	2 401,85	0,56	1 345,04

Název: Pozemek Čestice

Lokalita: Čestice u Častolovic

Popis: Pozemek pro výstavbu RD. Zasíťovaný.
Realizovaný prodej 02/2024; V-838/2024-607.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek lze využít pouze ve funkčním celku	0,80
poloha pozemku - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností	1,05

dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. - rovinatý pozemek				0,70
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 225 000	864	2 575,23	0,59	1 519,39

Název: Pozemek Lično

Lokalita: Královéhradecký kraj, Rychnov nad Kněžnou, Lično

Popis: Obec Lično nabízí k prodeji stavební pozemky v nově vznikající lokalitě v k.ú.Lično - 10 stavebních pozemků o výměrách od 919 m² do 1600 m². Pozemky jsou vhodné pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů typu bungalov, kompletní zasil'ování je v realizaci - elektřina, vodovod a kanalizace, optika, nová příjezdová komunikace vč. veškeré infrastruktury.
Část pozemků již prodána.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek lze využít pouze ve funkčním celku	0,80
poloha pozemku - v méně atraktivní lokalitě	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - rovinatý pozemek	0,70
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 974 150	963	2 050,00	0,59	1 209,50

Název: Pozemek Čestice

Lokalita: Královéhradecký kraj, Rychnov nad Kněžnou, Čestice

Popis: Pozemek pro výstavbu RD. Zasil'ovaný.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka rk 6/2025	0,95
velikost pozemku - oceňovaný pozemek lze využít pouze ve funkčním celku	0,80
poloha pozemku - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - rovinatý pozemek	0,70
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 550 000	969	2 631,58	0,56	1 473,68

Minimální jednotková porovnávací cena	1 209,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 403,14 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 519,39 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena byla stanovena na úrovni hodnoty získané porovnáním.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	147/4	33	1 400,00		46 200
Celková výměra pozemků		33	Hodnota pozemků celkem		46 200

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 147/4 33 165,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 33 165,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 33 170,- Kč

slovy: Třicet tři tisíc jedno sto sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 33 170 Kč

slovy: Třicet tři tisíc jedno sto sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek - porovnávací hodnota 46 200,- Kč

Hodnota pozemku 46 200 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) byla stanovena na základě výsledků zjištěných porovnávacím způsobem, neboť tato hodnota odráží úroveň trhu lépe než cena zjištěná.

Obvyklá cena

46 200,- Kč

slovy: Čtyřicet šest tisíc dvě stě Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - vzhledem ke snaze zohlednit aktuální situaci na trhu s pozemky v dané lokalitě byly použity i nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Tržní hodnotu pozemku p.č. 147/4 v k.ú. Častolovice obce Častolovice stanovují

Tržní hodnota

46 200,- Kč

slovy: Čtyřicet šest tisíc dvě stě Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Informace z nahlížení do KN	1
Kopie katastrální mapy	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.5.1993, č.j. Spr.2335/93, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049383/2025.

V Borohrádku 17.6.2025



Ing. Libor Hemelík
Jiřího z Poděbrad 477
517 24 Borohrádek

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č. 049383/2025:

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [147/4](#)
Obec: [Častolovice \[5761821\]](#)
Katastrální území: [Častolovice \[618624\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 33
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
Městys Častolovice, Masarykova 10, 51750 Častolovice

Způsob ochrany nemovitosti

Název:
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
56811	33

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ:
Změna výměr obnovou operátu

Poznámka: v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj (průběhem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.06.2025 13:00.

