

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 049384/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O obvyklé a zjištěné ceně pozemku p.č. st. 297 v k.ú. Častolovice obce Častolovice.

Znalec:

Ing. Libor Hemelík

Jiřího z Poděbrad 477, 517 24 Borohrádek

Číslo posudku v evidenci znalce: 5670/100/2025

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. st. 297 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: Husova 160, 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.

Čeňovaný pozemek je lokalizován v centru obce, cca 100 m severně od náměstí, v ulici Husova. Jedná se o pozemek zastavěný stavbou rodinného domu čp. 160.

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. st. 297

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:	Husova 160
	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/m ²	

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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,005,00 \text{ Kč/m}^2$

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:

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

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

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

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

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

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. st. 297

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	zastavěná plocha a nádvoří	st. 297	24	1 005,00	24 120,-
Stavební pozemek - celkem			24	24 120,-	
Pozemek p.č. st. 297 - cena zjištěná celkem				=	24 120,- 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. Zasítovaný.
Realizovaný prodej 10/2024; V-5041/2024-607.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - v atraktivnější lokalitě	0,85
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - rovinatý pozemek	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 300 000	752	3 058,51	0,68	2 079,79

Název: Pozemek Albrechtice nad Orlicí

Lokalita: Albrechtice nad Orlicí

Popis: Pozemek pro výstavbu RD. Zasítovaný.
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 -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - rovinatý pozemek	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 650 071	687	2 401,85	0,80	1 921,48

Název: Pozemek Čestice

Lokalita: Čestice u Častolovic

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

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností	1,05

dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. - rovinatý pozemek			0,80	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 225 000	864	2 575,23	0,84	2 163,19

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 zasilování 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 -	1,00
poloha pozemku - v méně atraktivní lokalitě	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - rovinatý pozemek	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 974 150	963	2 050,00	0,84	1 722,00

Název: Pozemek Čestice

Lokalita: Královéhradecký kraj, Rychnov nad Kněžnou, Čestice

Popis: Pozemek pro výstavbu RD. Zasilovaný.

Koeficienty:

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

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 550 000	969	2 631,58	0,80	2 105,26

Minimální jednotková porovnávací cena	1 722,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 998,34 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 163,19 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]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 297	24	2 000,00		48 000
Celková výměra pozemků		24	Hodnota pozemků celkem		48 000

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. st. 297 24 120,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 24 120,- Kč

slovy: Dvacet čtyři tisíc jedno sto dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	24 120,- Kč
slovy: Dvacet čtyři tisíc jedno sto dvacet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek - porovnávací hodnota 48 000,- Kč

Hodnota pozemku	48 000 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

48 000,- Kč

slovy: Čtyřicet osm tisíc 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. st. 297 v k.ú. Častolovice obce Častolovice stanovují

Obvyklá cena

48 000,- Kč

slovy: Čtyřicet osm tisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

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

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 049384/2025.

V Borohrádku 17.6.2025



Ing. Libor Hemelík
Jířího z Poděbrad 477
517 24 Borohrádek

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č. 049384/2025:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 297
Obec:	Částolovice (576182)
Katastrální území:	Částolovice (618624)
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	24
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 297
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Městys Částolovice, Masarykova 10, 51750 Částolovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

☒ Rozšířil: v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan smyslový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.06.2025 09:00.

