MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o prodeji části majetku České republiky, se kterou je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, identifikační číslo 01312774,

kterou tvoří

pozemek p.č. 485/7, včetně torza bývalé stavby nezapsané v katastru nemovitostí, k.ú. a obec Hořiněves, okres Hradec Králové

PP č. 87378/2001

Praha - 2026

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov – Praha 3

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: Subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012

Privatizovaná jednotka

Název: 87378/2001 - Prodej pozemku p.č. 485/7 včetně stavby ve špatném tech. stavu vše v k.ú. Hořiněves

Adresa: Hořiněves, 50306, Hořiněves

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

2. Ekonomická charakteristika privatizované jednotky (za uplynulé 3 roky)
(Výkaz zisku a ztráty)

- Tržby za prodané zboží:	0 Kč
- Výsledek hospodaření před zdaněním:	0 Kč
- Počet pracovníků (přepočtený stav):	
- Průměrná měsíční mzda:	0 Kč
- Export:	0 Kč
- Dotace:	0 Kč
- Míra odepsanosti základních prostředků:	0 %

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy (bilance) ke dni 23.7.2026 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	7 996 180,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	7 996 180,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	7 996 180,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	7 436 180,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	560 000,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	0,00 Kč

(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)

B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Krátkodobé závazky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Bankovní úvěry a půjčky:	0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	7 996 180,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	0 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0 Kč

5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem): není

6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: nejsou

7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit

8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: není

9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky): nejsou

10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:

    - Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku: nejsou

    - Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného): nejsou

    - Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájmu, výše ročního nájemného): nejsou

    - Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): nejsou

    - Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby): nejsou

    - Ostatní práva a povinnosti (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců: nejsou

- Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku): nejsou

(Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky).

11. Ekologické závady:
(Ekologický audit jako příloha nebo uvést, kde bude k dispozici): Ekologický audit je nahrazen stanoviskem Ministerstva životního prostředí ČR a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

12. Omezení ze strany jiných subjektů
(např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.):

13. Hlavní rizikové faktory
(označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijní stav nemovitého a movitého majetku, obtížně vymahatelné pohledávky (odběratelé, výše pohledávek, termíny splatnosti), obtížně využitelné zásoby (poškozené, nevhodné pro předpokládané podnikatelské aktivity), úvěry (věřitelé, výše úvěru a úroková míra, termíny splatnosti, zajištění), závazky vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně, jiné závazky a omezení:

14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:

15. Další doplňující údaje: Pozemek se nachází v památkové zóně.

16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce: Vojtěch Hruška, 727 938 190, vojtech.hruska@spu.gov.cz

V Hradci Králové dne 23.7.2026

„el. Podepsáno“

.....
Ing. Jolana Miškářová
zástupkyně ředitele Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký, Pardubický a Liberecký kraj
elektronicky podepsáno

Přílohy:
- Rozvaha (bilance) ke dni 23.7.2026
- Potvrzení o ověření účetní rozvahy
- Seznam nemovitých věcí
- Výpis z katastru nemovitostí a
- kopie katastrální mapy
- stanovisko MŽP
- Znalecký posudek

Rozvaha

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

KPÚ pro Královéhradecký, Pardubický a Liberecký kraj, Kydlinovská 245, Hradec Králové, 503 01

sestavená k: 23.7.2026

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87378/2001	Název PP: Prodej pozemku p.č. 485/7 včetně stavby ve špatném tech. stavu vše v k.ú. Hořiněves

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	AKTIVA CELKEM		**7 996 180,00**	**7 996 180,00**	**7 996 180,00**	
A.	**Stálá aktiva**		**7 996 180,00**	**7 996 180,00**	**7 996 180,00**	
I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek**					
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
2.	Software	013				
3.	Ocenitelná práva	014				
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	015				
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
II.	**Dlouhodobý hmotný majetek**		**7 996 180,00**	**7 996 180,00**	**7 996 180,00**	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
10.	Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	7 996 180,00	7 996 180,00	7 996 180,00	
III.	**Dlouhodobý finanční majetek**					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	**Dlouhodobé pohledávky**					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	**Oběžná aktiva**					
I.	**Zásoby**					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				
7.	Pořízení zboží	131				
8.	Zboží na skladě	132				
9.	Zboží na cestě	138				
10.	Ostatní zásoby	139				
II.	**Krátkodobé pohledávky**					
1.	Odběratelé	311				

		2.	Směnky k inkasu	312				
		3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313				
		4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314				
		5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315				
		6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316				
		7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317				
		9.	Pohledávky za zaměstnanci	335				
		10.	Sociální zabezpečení	336				
		11.	Zdravotní pojištění	337				
		12.	Důchodové spoření	338				
		13.	Daň z příjmů	341				
		14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342				
		15.	Daň z přidané hodnoty	343				
		16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344				
		17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346				
		18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348				
		19.	Pohledávky ze správy daní	352				
		20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355				
		21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356				
		22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358				
		23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361				
		24.	Pevné termínové operace a opce	363				
		25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369				
		26.	Pohledávky z finančního zajištění	365				
		27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367				
		28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373				
		29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375				
		30.	Náklady příštích období	381				
		31.	Příjmy příštích období	385				
		32.	Dohadné účty aktivní	388				
		33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377				
	III.		**Krátkodobý finanční majetek**					
		1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251				
		2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253				
		3.	Jiné cenné papíry	256				
		4.	Termínované vklady krátkodobé	244				
		5.	Jiné běžné účty	245				
		6.	Účty státních finančních aktiv	247				
		7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248				
		8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249				
		9.	Běžný účet	241				
		10.	Běžný účet FKSP	243				
		14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225				
		15.	Ceniny	263				
		16.	Peníze na cestě	262				
		17.	Pokladna	261				

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		**7 996 180,00**	
C.	**Vlastní kapitál**		**7 996 180,00**	
I.	**Jmění účetní jednotky a upravující položky**		**7 996 180,00**	
1.	Jmění účetní jednotky	401	**56 583,06**	
2.	Fond privatizace	402		
4.	Kurzové rozdíly	405		
5.	Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
6.	Jiné oceňovací rozdíly	407	**7 939 596,94**	
7.	Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	**Fondy účetní jednotky**			
2.	Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
3.	Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
4.	Rezervní fond z ostatních titulů	414		
III.	**Výsledek hospodaření**			
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období			
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
3.	Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
IV.	**Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření**			
1.	Příjmový účet organizačních složek státu	222		
2.	Zvláštní výdajový účet	223		
3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227		
4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404		
D.	**Cizí zdroje**			
I.	**Rezervy**			
1.	Rezervy	441		

II.			**Dlouhodobé závazky**			
		1.	Dlouhodobé úvěry	451		
		2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452		
		3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453		
		4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455		
		5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456		
		6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457		
		7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459		
		8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472		
		9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475		
III.			**Krátkodobé závazky**			
		1.	Krátkodobé úvěry	281		
		2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282		
		3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283		
		4.	Jiné krátkodobé půjčky	289		
		5.	Dodavatelé	321		
		6.	Směnky k úhradě	322		
		7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324		
		8.	Závazky z dělené správy	325		
		9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326		
		10.	Zaměstnanci	331		
		11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333		
		12.	Sociální zabezpečení	336		
		13.	Zdravotní pojištění	337		
		14.	Důchodové spoření	338		
		15.	Daň z příjmů	341		
		16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342		
		17.	Daň z přidané hodnoty	343		
		18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345		
		19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347		
		20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349		
		21.	Přijaté zálohy daní	351		
		22.	Přeplatky na daních	353		
		23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354		
		24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355		
		25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357		
		26.	Ostatní závazky ze správy daní	359		
		27.	Krátkodobé závazky z ručení	362		
		28.	Pevné termínové operace a opce	363		
		29.	Závazky z neukončených finančních operací	364		
		30.	Závazky z finančního zajištění	366		
		31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368		
		32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374		
		33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375		
		34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248		
		35.	Výdaje příštích období	383		
		36.	Výnosy příštích období	384		
		37.	Dohadné účty pasivní	389		
		38.	Ostatní krátkodobé závazky	378		

Sestaveno dne: 23.7.2026

Sestavil: Vojtěch Hruška

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: Ing. Jolana Miškářová

Podpis:

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ:

Podpis:

Potvrzení
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku
ve vlastnictví České republiky

ke dni: 23.7.2026

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87378, privatizované jednotky SPJ 2001, Prodej pozemku p.č. 485/7 včetně stavby ve špatném tech. stavu vše v k.ú. Hořiněves zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 7 996 180,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2001, Prodej pozemku p.č. 485/7 včetně stavby ve špatném tech. stavu vše v k.ú. Hořiněves, ke dni 23.7.2026 zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87378

V Praze dne

.....
Ing. Lenka Tůmová
ředitelka Odboru ekonomického SPÚ

Vypracoval: Vojtěch Hruška DiS.
Telefon: 727938190
Schválila: Ing. Jolana Miškářová

PP 87378, SPJ 2001

Prodej pozemku p.č. 485/7 včetně stavby ve špatném tech. stavu vše v k.ú. Hořiněves

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Hořiněves	PKN - poz. 485/7	Parcela	549174708-12514314	51 834,78 Kč	7 436 180,00 Kč
Celkem pozemky				**51 834,78 Kč**	**7 436 180,00 Kč**

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Hořiněves	Stodola - 645362 Hořiněv	Budova	596-10514314	5 000,00 Kč	560 000,00 Kč	251,72 Kč	0,00 Kč	4 748,28 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				**5 000,00 Kč**	**560 000,00 Kč**	**251,72 Kč**	**0,00 Kč**	**4 748,28 Kč**

Celkem PP 87378, SPJ 2001	**7 996 180,00 Kč**

Sestaveno dne: 23.7.2026

Sestavil/a: Vojtěch Hruška DiS. Podpis:

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad

Obec: Hořiněves

Katastrální území: Hořiněves

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Hořiněves	Hořiněves	bez čp	Stodola - 645362 Hořiněves	PKN - poz. 485, PKN - poz. 485/7	59614

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Hořiněves	Hořiněves	485/7	ostatní plocha	293104168

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (pozemků a budov) uvedený v tomto seznamu, je úplný, neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 172/1991 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 212/2000 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetek odňatý církvím, řádům, apod., které nejsou v rozhodnutí o privatizaci řešeny (zákon č. 428/2012 Sb.).

V Hradci Králové dne 23.7.2026

.....

Ing. Jolana Miškářová

zástupkyně ředitele Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký, Pardubický a Liberecký kraj

elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost: Vojtěch Hruška DiS.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.08.2026 10:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 123456 pro Státní pozemkový úřad

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **570044 Hořiněves**

Kat.území: **645362 Hořiněves** List vlastnictví: **10002**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Česká republika	**00000001-001**	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	**01312774**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
485/7	**3182**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDŘ-317/2016-602	**Parcela: 485/7**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.) 010200/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1154/2013-602

Pro: **Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **01312774**

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

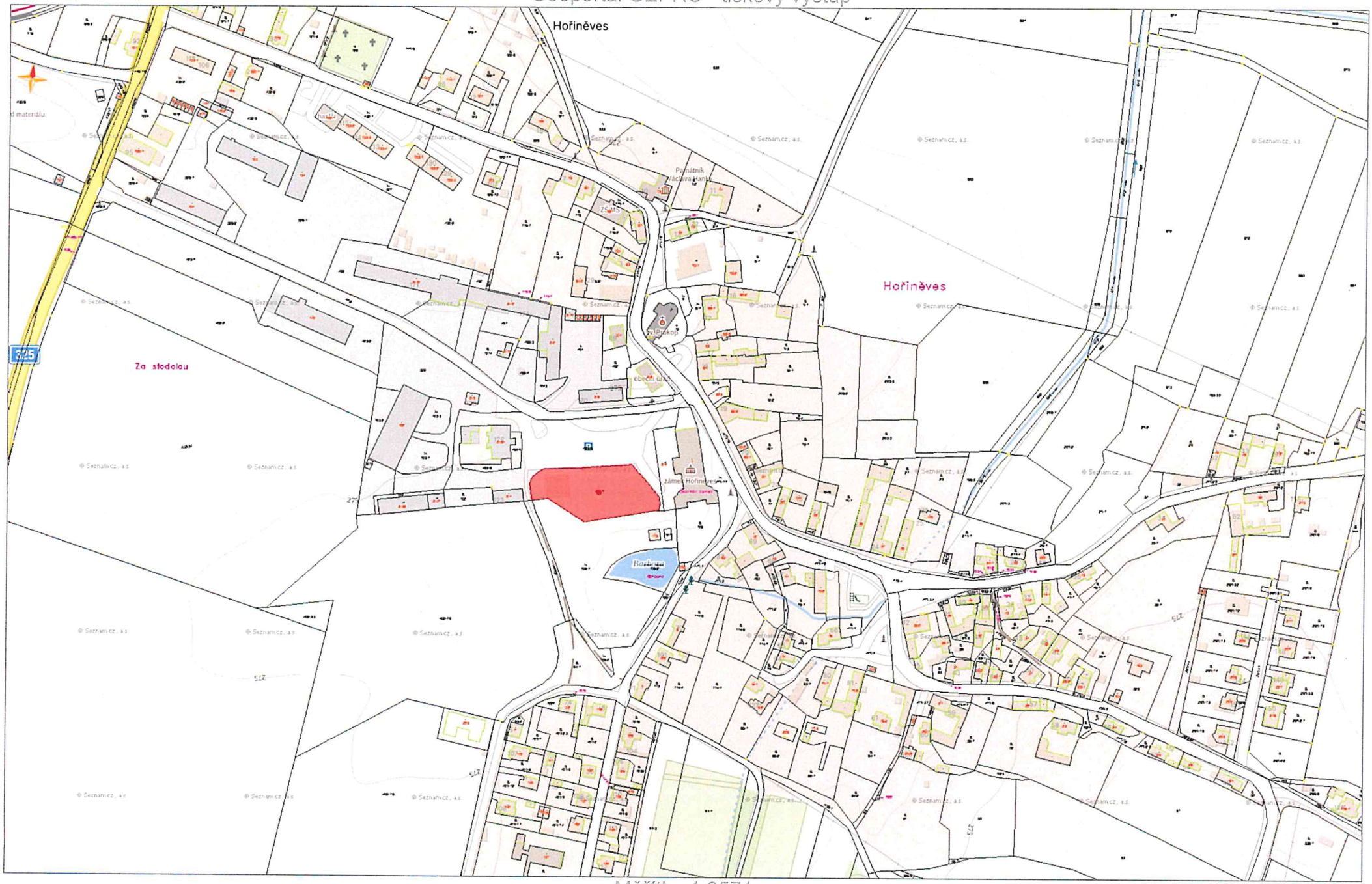
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

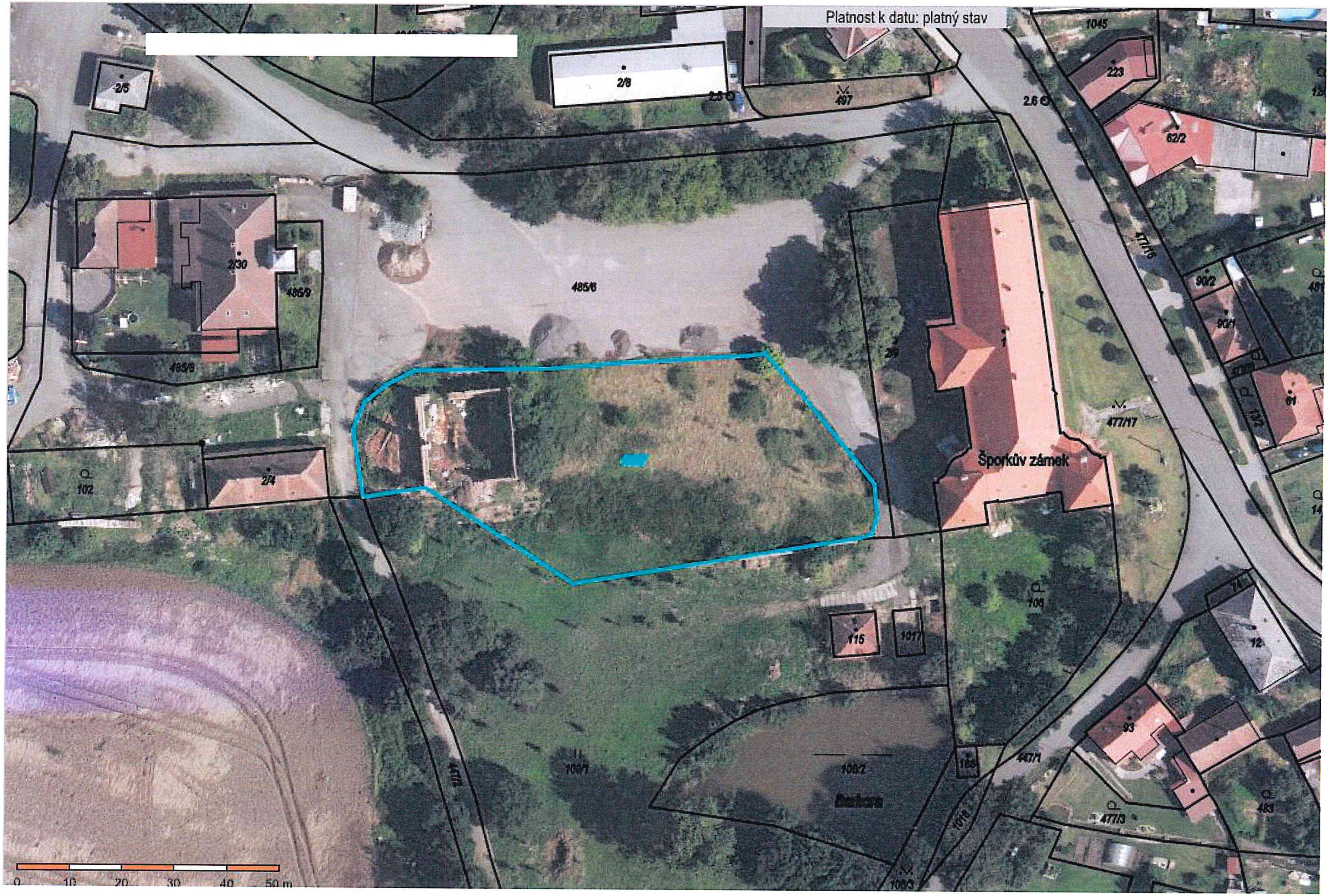
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.08.2026 10:59:22

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/.

Geoportál GEPRO - tiskový výstup




Platnost k datu: platný stav
Šporkův zámek
485/6
2/8
2/9
2/30
485/9
485/8
2/4
102
2/5
497
1045
223
62/2
477/16
477/17
106
115
1017
12
93
106/1
106/2
447/1
477/3
483
0 10 20 30 40 50 m

ZNALECKÝ POSUDEK č. 078782/2025-1

Předmětem ocenění je soubor nemovitá věc –
pozemek zapsaný v KN na LV č. 10002 pro k.ú. Hořiněves (č. 645362)
v obci Hořiněves (č. 570044), **p.č. 485/7**, druh pozemku ostatní plocha - jiná plocha, výměra 3 182 m^2,

dle objednávky ze dne 27.08.2025.

fotodokumentace ze dne 08.09.2025; autor Ing. Petra Rosenbaumová.

Zadavatel znaleckého posudku:
Česká republika - Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ: 01312774, DIČ: CZ01312774
adresa pro doručování: Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj,
Kydlinovská 245, 503 01 Hradec Králové

Číslo jednací zadavatele znaleckého posudku: SPU 349881/2025/Hru

Posudek vypracoval znalec:
Ing. Petra Rosenbaumová
1.máje 1166
511 01 Turnov
tel. 602 380 456
e-mail: rosenbaumova.znalec@gmail.com
IČ: 73658588

Znalecký posudek je podán v oboru **Ekonomika**, odvětví **Oceňování nemovitých věcí**.
Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 03.10.2025.

Posudek obsahuje 31 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, 1 vyhotovení v archivu znalce.

Počet vyhotovení: 3
Datum zpracování znaleckého posudku: 03.10.2025. Číslo vyhotovení: 1

ZADÁNÍ

Odborná otázka zadavatele:
Určete obvyklou cenu podle zákona č.151/1997 Sb., a vyhlášky č.441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce, se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

Specifické požadavky objednavatele:
Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc, samostatně včetně zaokrouhlení. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenčně účetní. Pro účely způsobu ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:
Pozemek ve vlastnictví státu vedený na LV 10002; v obci Hořiněves, k.ú. Hořiněves:

- p.č. 485/7, druh pozemku – ostatní plocha - jiná plocha, výměra 3 182 m^2.

Účel posudku:
Převod pozemku včetně nezapsané stavby ve špatném technickém stavu formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku.

Způsob ocenění:
Určení ceny obvyklé, případně tržní hodnoty (po řádném zdůvodnění, proč nelze určit cenu obvyklou), a to dle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění novely č. 370/2024 Sb. Součástí ocenění bude i určení zjištěné ceny dle příslušné prováděcí vyhlášky ZOM.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

VÝČET PODKLADŮ

Popis postupu při výběru zdrojů dat: Znalec provedl průzkum datových zdrojů, který se skládá ze čtyř kroků. Nejprve je definován předmět ocenění a stanovení jeho vlastností. Poté jsou určeny potřebné a požadované informace a jsou zjišťovány zdroje dostupných informací. Dále jsou informace sbírány a ověřovány. Zdroje dat jsou implementovány.

Pro zodpovězení znaleckého úkolu byl použit následující výběr zdrojů dat a podkladů:

a) dodané objednavatelem posudku:
- objednávka znaleckého posudku ze dne 27.08.2025
- částečný výpis z katastru nemovitostí z LV č. 10002 pro k.ú. Hořiněves (č. 645362) v obci Hořiněves (č. 570044)
- výřez mapy územního plánu včetně legendy
- ortofotomapa

b) zajištěné znalcem:
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- vyjádření Obecního úřadu Hořiněves k územně plánovací dokumentaci
- fotodokumentace zhotovená znalcem
- letecké snímky s průmětem katastrální mapy (www.i-katastr.cz)
- údaje z veřejně přístupné databáze realizovaných cen KN (nemovitosti s cenovými údaji) příslušného k.ú., případně sousedících k.ú. nebo obcí
- placený výstup databáze registrovaných uživatelů KN (cenové údaje dle řízení, cenové údaje dle nemovitostí, případně Sbírka listin).

c) zhotovené Katastrálním úřadem:
- kopie kupních smluv pro ověření cenové informace o realizovaných prodejích z placeného Dálkového přístupu Katastru nemovitostí

d) Informace a údaje sdělené vlastníkem nebo uživatelem oceňované nemovité věci:
- Informace a údaje sdělené starostkou obce Hořiněves paní Janou Kuthanovou

e) skutečnosti a výměry zjištěné na místě, zejména:
- fotodokumentace nemovitosti
- existence trvalých porostů, jejich druh, stav a stáří
- možnost napojení na inženýrské sítě
- skutečné užívání pozemku apod.

f) předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění:
- Zákon č.254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- Vyhláška č.503/2020 Sb., Vyhláška o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- Zákon č.151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., vše v aktuálním znění ke dni ocenění
- Zákon č.283/2021 Sb., Zákon stavební ve znění poz.předpisů vč. prováděcích vyhlášek
- Zákon č.89/2012 Sb., Občanský zákoník
- Zákon č.256/2013 Sb., Katastrální zákon ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

NÁLEZ

Popis postupu při sběru či tvorbě dat: Znalec provedl průzkum datových zdrojů a určil potřebné a požadované informace, které budou použity v ocenění. Znalec zajistil data při osobním místním šetření (fotodokumentace, skutečný stav a užití), zjistil data z poskytnuté nebo získané další dokumentace (stavební, územně plánovací, apod.), zjistil data z veřejně přístupných zdrojů (Katastr nemovitostí, internet). Data z analýzy trhu (počty a druhy realizovaných transakcí) byla pořízena pomocí dálkového placeného přístupu Katastru nemovitostí. Všechny informace znalec následně ověřil.

Popis postupu při zpracování dat: Data jsou převedena do textové či grafické podoby a jsou vložena do znaleckého posudku. Data z analýzy trhu a jejich konkrétní zpracování je popsáno níže v odstavci s postupem analýzy vzorků.

Místní šetření:
Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 08.09.2025 za přítomnosti znalce.

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí:

LV č. 10002 pro k.ú. Hořiněves (č. 645362) v obci Hořiněves (č. 570044)

Podíl	Vlastník
1/1	Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3

Ostatní skutečnosti zapsané na LV:
oddíl B1 - jiná práva
- bez zápisu
oddíl C - omezení vlastnického práva
- bez zápisu
oddíl D - jiné zápisy
- upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení, ZDŘ-317/2016-602.

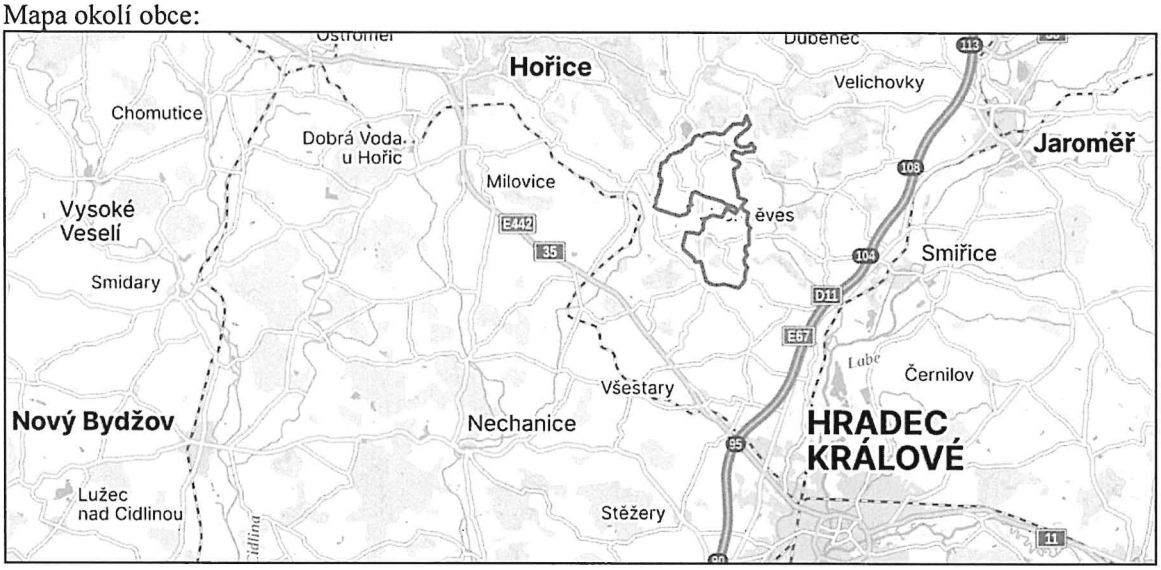
DOKUMENTACE A SKUTEČNOST
Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace odpovídá skutečnosti. Předmětem ocenění je pozemek p.č. 485/7, který je ve vlastnictví státu, evidovaný v KN na LV č. 10002 pro k.ú. Hořiněves (č. 645362) v obci Hořiněves (č. 570044).

Jedná se o pozemek **p.č. 485/7** evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - jiná plocha. Dle zjištění na místě, evidovaný stav odpovídá skutečnosti. Pozemek je neudržovaný s náletovými porosty. V západní části oceňovaného pozemku p.č. 485/7 se nachází torzo bývalé stavby. Jedná se o stavbu bez č.p./č.ev., která není zapsána v katastru nemovitostí. Jedná se pouze o zbytky původní stavby ve velmi špatném technickém stavbu; na pozemku se nachází pouze torzo obvodových stěn. Dále se na pozemku nachází stavební suť, travní porost, trvalé dřeviny a náletové křoviny.
Pozemek je rovinatý, částečně oplocený mobilním pletivem. Pozemek má zajištěn přístup ze zpevněné komunikace, pozemek p.č. 485/6 ve vlastnictví státu. Pozemek má možnost napojení na veškeré IS v obci – vodovod, plynofikace a rozvod elektřiny.
Pozemek se zbytky původní stavby je oplocený mobilním pletivem se zákazem vstupu. Znalec nemohl torzo stavby osobně prohlédnout, její stav a rozměry určil pouze obhlídkou z komunikace.

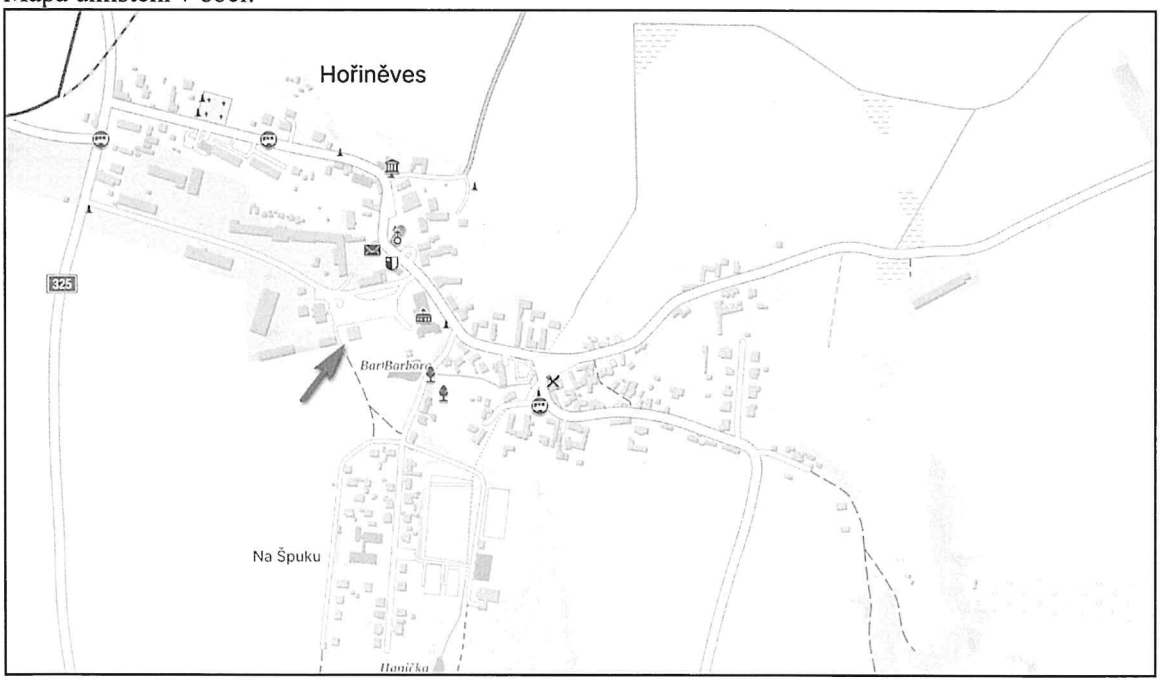
Pozemek se dle vyjádření Obecního úřadu Hořiněves nachází v zastavěném území obce. Dle platného územního plánu obce Hořiněves je pozemek určen jako plocha venkovské obytné zóny. Pozemek se nachází v památkové zóně.

Poloha pozemku:
Obec Hořiněves se nachází v okrese Hradec Králové v Královéhradeckém kraji, přibližně 13 km jihovýchodně od Hořic a 15 km severně od Hradce Králové. Obec Hořiněves se skládá ze čtyř částí: Hořiněves, Jeřičky, Želkovice, Žíželeves a čtyř katastrálních území: Hořiněves, Jeřičky, Želkovice, Žíželeves. Oceňovaný pozemek se nachází v centrální části obce Hořiněves, v zastavěné území obce, v katastrálním území Hořiněves. Vzdálenost k Obecnímu úřadu je 120 m, vzdálenost do nejbližší autobusové zastávky je 350 m. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, Šporkův zámek, zemědělské stavby, parkoviště.

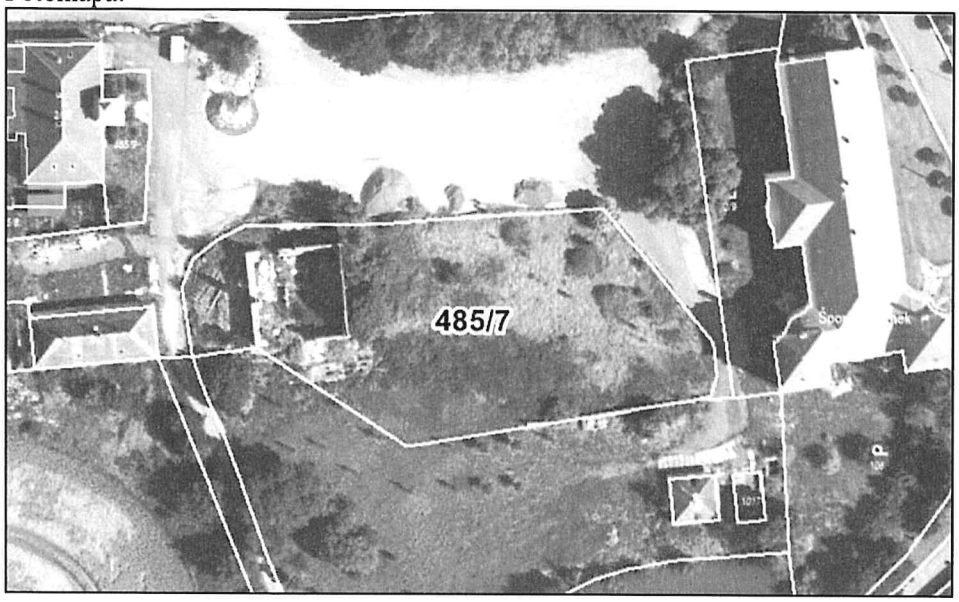
Mapa okolí obce:



Mapa umístění v obci:



Fotomapa:



Stav z hlediska současného využití:
- pozemek je neudržovaný s náletovými porosty
- v západní části pozemku se nachází torzo bývalé stavby. Jedná se o stavbu bez č.p./č.ev., která není zapsána v katastru nemovitostí. Jedná se pouze o zbytky původní stavby ve velmi špatném technickém stavbu; na pozemku se nachází pouze torzo obvodových stěn.

Konfigurace a orientace terénu:
- pozemek je rovinatý

Tvar pozemků:
- nepravidelný půdorysný tvar

Okolní zástavba:
- rodinné domy, zemědělské stavby, Šporkův zámek, rybník

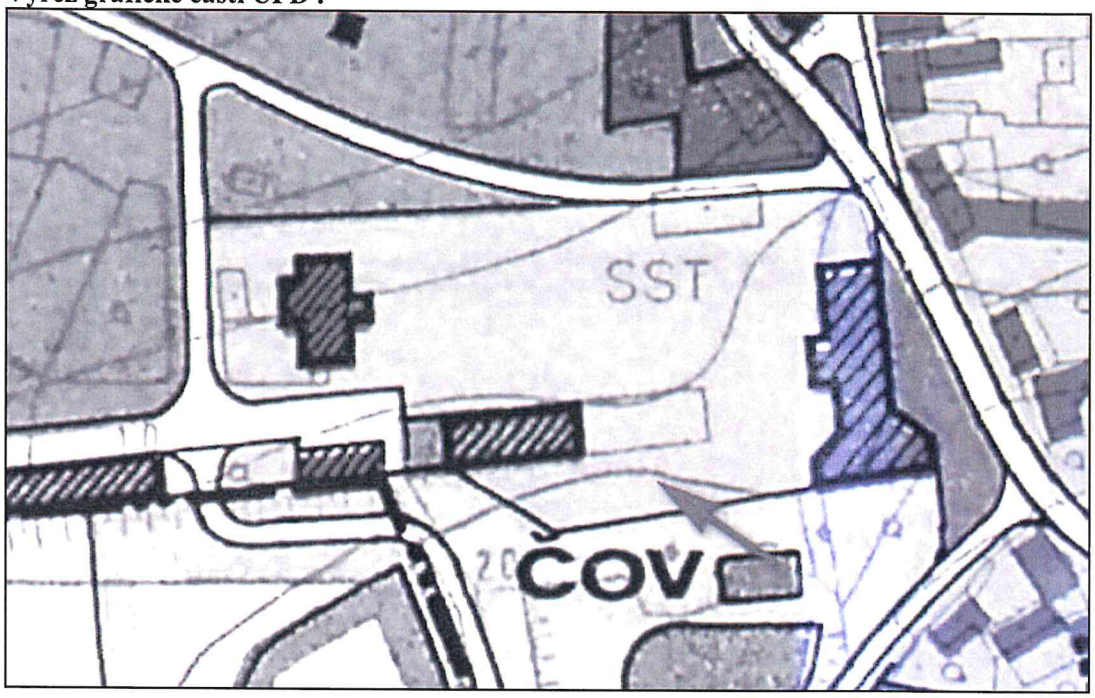
Dopravní podmínky:
- pozemek má zajištěn přístup ze zpevněné komunikace, pozemek p.č. 485/6 ve vlastnictví státu

Možnost napojení na inženýrské sítě:
- rozvod elektřiny, vodovodu a plynofikace

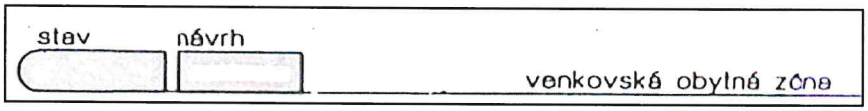
Využití pozemku z hlediska územně plánovací dokumentace:

- zastavěná část obce	ano
- zastavitelná část obce	ano
- určeno k zastavění stavbou	ano
- území navazující na zastavitelnou část obce	ano
- pozemek podmiňující využití sousedních pozemků	ne
- pozemek podmiňující využití stavby jiného vlastníka	ne

Výřez grafické části ÚPD :



Využití pozemku v ploše - text legendy



SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ OCEŇOVANÉHO POZEMKU:

Existence stavby jiného vlastníka na pozemku:

- ano; na části pozemku p.č. 485/7 se nachází zbytky původní stavby, která není zapsána v Katastru nemovitostí. Jedná se o torzo stavby ve velmi špatném technickém stavu; pouze zbytky obvodových stěn. Pozemek se zbytky původní stavby je oplocený mobilním pletivem se zákazem vstupu. Znalec nemohl torzo stavby osobně prohlédnout, její stav a rozměry určil pouze obhlídkou z komunikace.

Existence součástí a příslušenství stavby jiného vlastníka na pozemku:

- ne

trvalé porosty

- ano; na pozemku p.č. 485/7 se nachází trvalé dřeviny: kaštan 1 kus, stáří 13 let; kaštan 1 kus, stáří 10 let; ořech 1 kus, stáří 10 let; jasan 2 kusy, stáří 15 let; jasan 5 kusů, stáří 10 let.

Vliv na obvyklou cenu pozemku je neutrální, porosty nezvyšují jeho cenu.

ostatní součásti a příslušenství

- ne

Analýza trhu:

Segment trhu nemovitých věcí, odpovídající oceňovanému majetku:
pozemky nezastavěné - dle ÚPD určené k zastavění; **plochy pro bydlení**;

Swot analýza:
Na hodnotu oceňované nemovitosti působí zejména tyto faktory:

silné stránky:	pozemek je v souladu s územním plánem; pozemek má zajištěn přístup ze zpevněné komunikace
příležitosti:	nejsou zřejmé
slabé stránky:	na části pozemku se nachází torzo bývalé stavby, která není zapsána v KN
hrozby:	nejsou zřejmé

Vztah nabídky a poptávky oceňovaného segmentu trhu:
- Poptávka odpovídá nabídce.

Výnosový potenciál:
- pozemek je po fyzické stránce uzpůsoben pro maximální a nejlepší využití – bez výhrad.
- pozemek je po právní stránce uzpůsoben pro maximální a nejlepší využití – s výhradou; na části pozemku se nachází torzo bývalé stavby, která není zapsána v KN.

Analýza realizovaných prodejů:
Pro přehled realizovaných cen byla použita veřejně přístupná databáze realizovaných cen KN (nemovitosti nebo řízení s cenovými údaji) dotčeného k.ú. případně sousedících k.ú. nebo obcí s níže zadaným výběrem:

Typ nemovité věci: Pozemky
Časové omezení výběru: 2025 - 2023
Obec: Hořiněves, Vrchovnice, Benátky, Hněvčeves, Máslojedy, Sendražice, Račice nad Trotinou, Lužany, Cerekvice nad Bystřicí, Všestary

Druh vybraných pozemků: zahrada, travní porost, ostatní plocha
Výměra: nerozhoduje
Upřesnění výběru: Text neobsahuje: 'součástí je stavba'

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:
Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2025 - 2023: 27
Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 8

Průzkum trhu realizovaných cen v daném katastrálním území dokázal existenci realizovaných transakcí.

POSUDEK

POSTUP při ocenění cenou obvyklou.

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb. v aktuálním znění, § 2, odst.1 a 2)

(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 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.

Prováděcí předpis zákona č.151/1997 Sb – vyhláška č.441/2013 Sb. v aktuálním znění

§ 1a) Určení obvyklé ceny
(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.
(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje
a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Z výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze porovnávací přístup, který vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v KN (zákon č.151/1997 Sb.). Následným zpřesňujícím požadavkům prováděcí vyhlášky logicky odpovídá pouze **porovnávací metoda přímá.**
Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky. Pracoviště katastru nemovitostí od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem. Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí (viz report realizovaných cen), odpovídající vzorky byly použity v porovnávacím přístupu.

Jednotlivé transakce jsou tedy označeny jako „vzorky", které jsou jednoznačně identifikované číslem řízení, přidělené KN.

Vzorky jsou analyzovány následným postupem:
1) Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu z hlediska výrazně odlišných technických nebo velikostních parametrů, odlišného způsobu využití apod.
2) Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka apod).
3) Zbývající vzorky jsou doplněny cenovým údajem, poskytnutým placený dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí.
4) Vzorky jsou porovnány s oceňovanou nemovitou věcí na základě zvolené základní jednotky (upřesněné dále v textu dle příslušného segmentu trhu) a opět jsou vyřazeny vzorky s extrémními odlehlými hodnotami.
5) Provede se korekce odlišnosti pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z Nálezu analýzy trhu, zejména ze SWOT analýzy. Ve výpočtu jsou uvedeny příslušné použité vzorce a zdůvodnění odlišností.
6) Výsledné jednotlivě porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (aritmetický průměr, vážený průměr, v případě většího množství vzorků lze použít medián apod.)
7) Výsledné použité vzorky jsou z hlediska ceny následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírky listin ČÚZK (kupní smlouvy apod.).

Formálně je vlastní ocenění rozděleno na část **„Přehled oceňovaného majetku“**, která slouží zejména k přesnému popisu všech součástí oceňovaného majetku z hlediska výměr, stavebně technického stavu apod. Tato část zároveň slouží pro výpočet ceny zjištěné, pokud je objednavatelem požadována. Po této části následuje vlastní **výpočet porovnávací metodou přímou**.

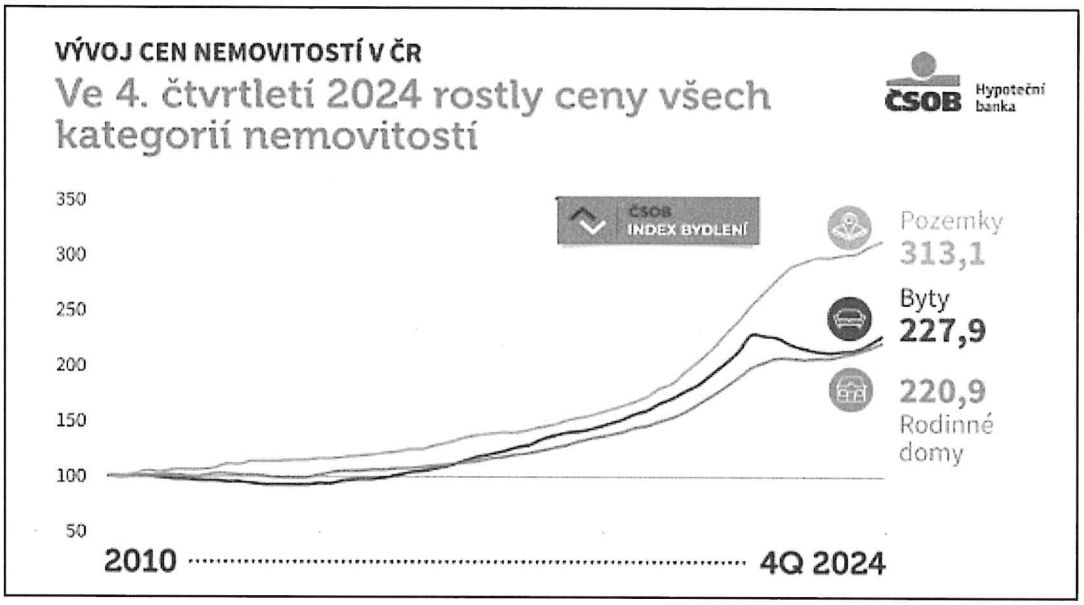
Ocenění

Výsledek průzkumu trhu:
Znalec vyhledal vzorky porovnatelných nemovitostí z uskutečněných prodejů v obci Hořiněves a v okolních obcích. V databázi realizovaných cen katastru nemovitostí bylo nalezeno více obdobných vzorků, z nichž byly vybrány tři nejreprezentativnější, které byly použity v ocenění. Důvodem nepoužití zbylých vzorků byla skutečnost, že se jednalo o prodej pozemku, kde celý pozemek nebo jeho části měly různé využití dle ÚPD nebo jiné využití dle skutečnosti.

Závěr provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny:
Na základě určeného segmentu trhu jsem provedl příslušný výběr a následné upřesnění dle předchozího postupu body 1. až 3. s následnými závěry:
1) s oceňovaným majetkem se v dané lokalitě nebo blízkém okolí obchoduje.
2) **Realizované jednotlivé tržní ceny** shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí se v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot **pohybují zhruba v úrovni 2 000,- Kč/m^2 až 3 500,- Kč/m^2**. Za standardní se pro potřeby adjustace vzorků pro porovnávací metodu přímou považuje taková úprava korekce jejich ceny, která dílčí výsledek zvyšuje nebo snižuje maximálně o 20%. Vzorky porovnávaných nemovitostí byly upraveny, tzn. byla upravena korekce jejich ceny z důvodu existence zbořeniště stavby na oceňovaném pozemku. Vzhledem k charakteru a vlastnostem oceňované nemovité věci není nutné překračovat hranici 20 % při adjustaci vybraných vzorků pro porovnání.
Použité vzorky, kde účastníkem převodu je obec, byly v ocenění použity z důvodu, že jejich cena odpovídá ceně, za kterou byly obdobné nemovité věci prodávány soukromými fyzickými nebo právnickými osobami; je tedy vyloučena mimořádná okolnost prodeje.

Výsledek průzkumu trhu a jeho analýzy je tedy použitelný pro odhad ceny obvyklé.

Znalec vyhledal vzorky porovnatelných nemovitostí z již uskutečněných prodejů. Ceny nemovitostí prochází vývojem. Prodejní ceny vzorků nemusí odpovídat aktuální cenové hladině k datu ocenění předmětné nemovitosti. Proto znalec musí u sjednaných cen zohlednit čas (období) jejich sjednání a realizaci vzhledem k datu ocenění předmětné nemovitosti.
Realizovaná prodejní cena vzorků je upravena na současnou cenu vlivem nárůstu cen. Cena je upravena indexem vývoje cen nemovitostí v ČR s názvem ČSOB INDEX (původně HB INDEX). Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB.



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

Zdroj: www.csob.cz
V tabulce je znázorněn ČSOB Index pro pozemky určené k zastavění stavbou pro bydlení.

Ocenění cenou zjištěnou dle vyhlášky platné ke dni ocenění

POSTUP při ocenění cenou zjištěnou.
a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:
Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Dle **§2 odst.7** „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná."

Zákon je prováděn předpisem: **Vyhláška č.370/2024 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
Za zmínku stojí zejména **§ 1c (1)** „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná."

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:
Oproti postupu určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty je určení ceny zjištěné striktně formalizované prováděcí vyhláškou, které jsou většinou vydávány na časové období, většinou 1 rok od 1.ledna.
Někdy se hovorově říká ceně zjištěné "úřední nebo administrativní ocenění". Stát si zde v cenách většinou hlídá vlastní, většinou fiskální nebo jiné zájmy, což nemusí korespondovat se skutečnou situací příslušného segmentu trhu v oceňované lokalitě. U staveb je mimo bytových i nebytových jednotek základní jednotkovou mírou obestavěný prostor (1 m^3), které trh s nemovitými věcmi prakticky nezná (zde se používají m^2 - užitná, podlahová, zastavěná plocha apod.). Ceny za jednotky jsou pevně dané (u nákladového i porovnávacího způsobu, upravované přesně danými výpočty a veličinami v tabulkách), výnosový způsob ocenění je pouze ve verzi kombinace nákladového a výnosového způsobu. V posudku jsou veškeré výpočty ceny zjištěné zdůvodněny vzorci a odkazem na příslušné § oceňovací vyhlášky. Výsledkem je přesná hodnota se zaokrouhlením na 10 Kč, která se může blížit, ale většinou se neblíží obvyklé ceně nebo tržní hodnotě.

Nevyjmenované obce:
Základní cena stavebního pozemku nevyjmenované obci je určena podle vzorce:
ZC = ZCv × O1 × O2 × O3 × O4 × O5 × O6
kde

ZC	základní cena stavebního pozemku v Kč za m^2,
ZCv	základní cena ZC stavebního pozemku vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází
O1 - O6	hodnoty kvalitativního pásma znaku obce, ve které se stavební pozemek nachází

Obec **Hořiněves**, základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Hradec Králové:
ZCv = 6 877 Kč/m^2 .

O1	**Velikost obce**	
IV.	501 - 1000	0.65
O2	**Hospodářsko-správní význam obce**	
IV.	Ostatní obce	0.60
O3	**Poloha obce**	
VI.	V ostatních případech	0.60
O4	**Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)**	
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0.85
O5	**Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)**	
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1.00
O6	**Občanská vybavenost v obci**	
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1.00

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Hořiněves je **1 368 Kč/m^2** .

Přehled oceňovaného majetku

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
485/7	Hořiněves	10002	ostatní plocha - jiná plocha	3 182 m²
Celkem:				**3 182 m²**

Oceňovaný pozemek číslo p.č. 485/7

Informace o pozemku

Číslo:	485/7
Způsoby využití:	jiná plocha
Katastr:	Hořiněves
List vlastnictví:	10002
Obec:	Hořiněves
Okres:	Hradec Králové
Výměra:	3 182 m²
GPS:	50°18'35.509"N, 15°45'53.415"E
Druh pozemku:	ostatní plocha
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ne
	Dle ÚP zastavitelná plocha.

Pozemek je oceněný jako stavební pozemek, který je dle územního plánu určen jako plocha pro bydlení.
Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§ 4 a):**
Základní cena se násobí indexy cenových porovnání a koeficientem podle vzorce
ZCU = ZC × IT × IO × IP × 0.3

Index trhu

1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
II.	Nabídka odpovídá poptávce	0.00
2	Vlastnické vztahy	
V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	
II.	Bez vlivu	0.00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
6	Povodňové riziko	
IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1$$

Index omezení

1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	
II.	Tvar bez vlivu na využití	0.00
2	Svažitost pozemku a expozice	
IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0.00
3	Ztížené základové podmínky	
III.	Neztížené základové podmínky	0.00
4	Chráněná území a ochranná pásma	
IV.	Pozemek v památkové zóně	-0.05
5	Omezení užívání pozemku	
I.	Bez omezení užívání	0.00
6	Ostatní neuvedené	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0.95}$$

Index polohy:

1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku. Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyv.	1.01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	
I.	Rezidenční zástavba	0.03
3	Poloha pozemku v obci	
II.	Navazující na střed (centrum) obce	0.00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	
I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0.00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	
II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0.02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	
VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0.01
7	Osobní hromadná doprava	
II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	-0.02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0.01
9	Obyvatelstvo	
II.	Bezproblémové okolí	0.00
10	Nezaměstnanost	
I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0.02
11	Vlivy ostatní neuvedené	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{n} P_i) = \mathbf{1}$$

Cena podle okresu Hradec Králové: 6 877 Kč/m², upravená cena: 1 368 Kč/m²
ZC = 1 368.00 Kč/m²
ZCU = ZC × IT × IO × IP × 0.3 = 1 368.00 × 1 × 0.95 × 1 × 0.3 = **389.88 Kč/m²**
Cena za celý pozemek: (389.88 Kč/m² × 3 182 m²) **= 1 240 598.16 Kč**

Trvalé dřeviny

Trvalé porosty trpí klimatickými podmínkami a neošetřováním. Z tohoto důvodu znalec snížil základní cenu dřevin. Ovocné dřeviny: Výpočet ceny ovocných dřevin podle § 46. Základní ceny ovocných dřevin jsou uvedeny v příloze č. 36.

Výsadba	Dřevina	Věk	ZC	Úprava	Množství	Cena dřevin
Extenzivní	ořešák vlašský	10 let	1558.00 Kč/ks	-80% 311.60 Kč/ks	1 ks	311.60 Kč
Celková cena						**311.60 Kč**

Okrasné dřeviny: Výpočet ceny okrasných rostlin podle § 46. Základní ceny okrasných rostlin jsou uvedeny v příloze č. 39. Tyto ceny se dále upravují koeficientem K5 a Kz.
Polohový koeficient K5 = 0.8

Základní ceny okrasných rostlin, vč. trávníků a živých plotů, jejichž stav se při ocenění odlišuje od optimálního vzhledu, vývoje a zdravotního stavu, lze na základě konkrétního, věcného a průkazného zdůvodnění (např. uvedením rozměrů (výšky a průměru) kmene, výšky a šířky koruny, klasifikací zdravotního stavu, vitality a sadovnické hodnoty, popř. jejich doložením fotodokumentací, apod.} upravit přirážkami a srážkami:
- srážkou do 99 % u dřevin všech skupin vzniklých v plochách zeleně spontánně (nálet nebo opad semen, kořenové, pařezové výmladky, aj.), rostoucích solitérně i v zápoji, vzhledově a zdravotně silně narušené, pěstebně nedotčené a na svém stanovišti nefunkční a neperspektivní **Srážka: -95 %**

Skupina	Věk	ZC jedn.	Množství	Úpravy	Kz	Cena rostlin
listnaté stromy II (jírovec maďal)	11-20 let	11 280.00 Kč/ks	1 ks	-95 %	0.75	338.40 Kč
listnaté stromy II (jírovec maďal)	6-10 let	3 280.00 Kč/ks	1 ks	-95 %	0.75	98.40 Kč
listnaté stromy II (jasan)	11-20 let	11 280.00 Kč/ks	2 ks	-95 %	0.75	676.80 Kč
listnaté stromy II (jasan)	6-10 let	3 280.00 Kč/ks	5 ks	-95 %	0.75	492.00 Kč
Celkem:						**1 605.60 Kč**

Dílčí rekapitulace pozemku 485/7:

Celková cena prostého pozemku:	1 240 598.16 Kč
Ovocné dřeviny.	311.60 Kč
Trvalé porosty.	1 605.60 Kč
Celková cena pozemku včetně součástí:	1 242 515.36 Kč

Cena zjištěná za pozemek: 1 242 515.36 Kč

Zbořeniště:

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: V ostatních případech	VII	0,80
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:

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0{,}756}$

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

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

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1{,}000}$

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

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 0{,}756}$

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

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 1{,}000}$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1.NP	17,80*17,60	=	313,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	313,28 m^2	2,20 m	689,22
Součet	**313,28 m^2**		**689,22**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	689,22 / 313,28	= 2,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	313,28 / 1	= 313,28 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	17,80*17,60*2,20	=	689,22 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	689,22 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		689,22 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel a kamene, smíšené	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech	chybí	C	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100

17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	C	7,00	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	C	2,90	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,00	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					20,01
Koeficient vybavení K_4:					**0,2001**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9411
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2545
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výp	*	0,2001
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**1 177,80**
Plná cena: 689,22 m^3 * 1 177,80 Kč/m^3	=	**811 763,32 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 100 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**121 764,50 Kč**
Koeficient pp	*	0,756
Cena stavby CS	=	**92 053,96 Kč**
Zbořeniště. - cena zjištěná	=	**92 053,96 Kč**

Rekapitulace pozemku 485/7 a zbořeniště:

Celková cena prostého pozemku:	1 240 598.16 Kč
Ovocné dřeviny.	311.60 Kč
Trvalé porosty.	1 605.60 Kč
Celková cena pozemku včetně součástí:	1 242 515.36 Kč
Zbořeniště:	92 053.96 Kč

Cena zjištěná za pozemek: 1 334 569.32 Kč

Závěr ocenění cenou zjištěnou

Celková cena zjištěná poz. p.č. 485/7 podle cenového předpisu
zaokrouhlená podle § 50 je

1 334 570 Kč

Slovy: Jedenmiliontřistatřicetčtyřitisícpětsetsedmdesát Kč

Ocenění tržním přístupem

Porovnávací metoda

Porovnávací ocenění pozemků - použitý vzorec

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky". Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f$

kde

C_{vz} ... *cena vzorku*

K_u ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

V_{vz} ... *výměra vzorku*

V_{poz} ... *výměra oceňovaného pozemku*

K_f ... *cenotvorný koeficient*

Přehled oceňovaného majetku

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
485/7	Hořiněves	10002	ostatní plocha - jiná plocha	3 182 m²
Celkem:				**3 182 m²**

Oceňovaný pozemek číslo p.č. 485/7

Informace o pozemku	
Číslo:	485/7
Způsoby využití:	jiná plocha
Katastr:	Hořiněves
List vlastnictví:	10002
Obec:	Hořiněves
Okres:	Hradec Králové
Výměra:	3 182 m²
GPS:	50°18'35.509"N, 15°45'53.415"E
Druh pozemku:	ostatní plocha
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ne
	Dle ÚP zastavitelná plocha.

Segment trhu: Pozemek určený dle územního plánu jako plochy pro bydlení
Vlastnictví: Česká republika

Oceňované pozemky:

	Katastr	**LV**	**Výměra**
485/7	Hořiněves	10002	3 182 m²
Celková výměra:			**3 182 m²**

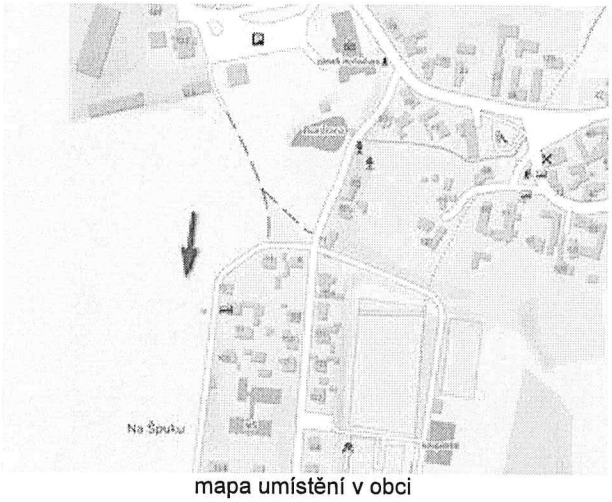
Vzorky:

Vzorek č.1: Hořiněves V-9471/2023-602

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
402/38	orná půda	Hořiněves		988 m²
Celková výměra:				**988 m²**

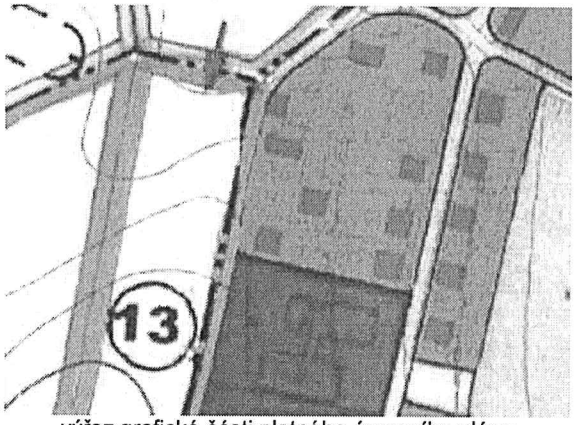
Pozemek se nachází v obci a v katastrálním území Hořiněves. Pozemek má zajištěn přístup z komunikace. Pozemek je platným územním plánem obce určen jako plocha venkovské obytné zóny.



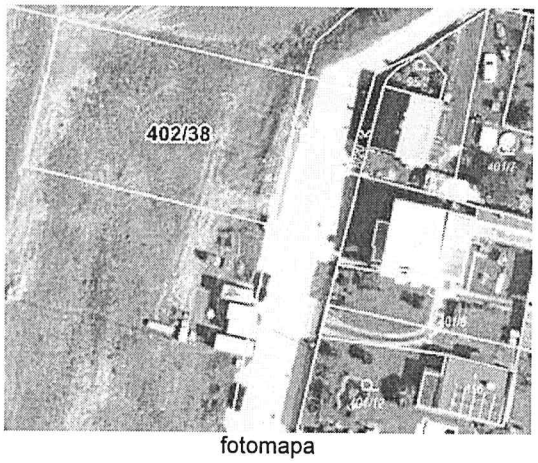
mapa umístění v obci

Účastníci řízení

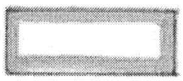
Jméno	Typ
OBEC HOŘINĚVES	Navrhovatel, Oprávněný
Obecný zájem, z.ú.	Nabyvatel, Navrhovatel



výřez grafické části platného územního plánu



fotomapa



legenda územního plánu

venkovská obytná zóna - návrh

Segment trhu: Pozemek určený dle územního plánu jako plochy pro bydlení
Vlastnictví: Právnická osoba
Typ ceny: Realizovaná cena
Váha vzorku: 1
Smlouva kupní, o zákazu zcizení a zatížení č. 2/2023 ze dne 08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2023 13:11:39. Zápis proveden dne 30.11.2023.

Cena: 3 000 000 Kč

Důvod použití cenotvorných faktorů: Výhody vzorku – na oceňovaném pozemku se nachází zbytky původní stavby, které představují náklady na odstranění suti a úpravu pozemku.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 %
1	Ostatní vlivy prodeje	0 %
2	Poloha	0 %
2	Vztah k územnímu plánu	0 %
2	Velikost pozemku	0 %
2	Dopravní dostupnost	0 %
2	Napojení na IS	0 %
2	Zátěže na pozemku	10 %

Skupina	Sum	K_{fs}
1	0 %	1
2	10 %	1.1

$K_f = 1 \times 1.1 =$ **1.1**

CRU_{vz} - Reálná upravená cena vzorku : použití ČSOB indexu a přepočtení na současnou cenu
K_u = výpočet ČSOB indexu = (1.Q/2025) / 4.Q/2023) = 319,4 / 298,8 = 1,0689 tj.nárůst o **6,89 %**;
C_{vz} = 3 000 000 Kč ... *cena vzorku*
K_u = 1.0689 ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*
M_u = 0 Kč ... *mimořádná úprava*
$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u$ = 3 000 000 × 1.0689 + (0) = **3 206 700 Kč**

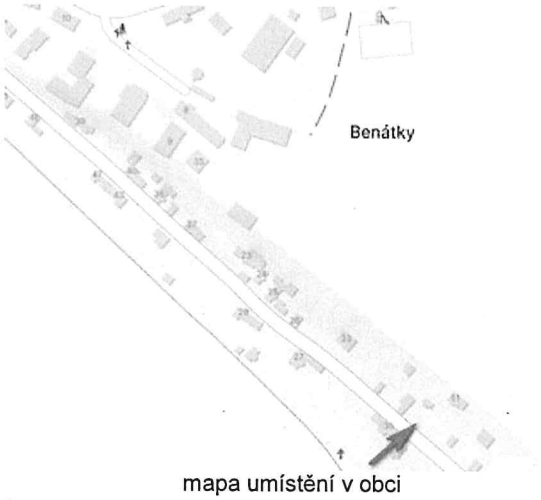
H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku
CRU_{vz} = 3 206 700 Kč ... *reálná upravená cena vzorku*
V_{vz} = 988 m² ... *výměra vzorku*
V_{poz} = 3 182 m² ... *výměra oceňovaného pozemku*
K_f = 1.1 ... *cenotvorný koeficient*
$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f$ = 3 206 700 / 988 × 3 182 / 1.1 = **9 388 774 Kč**

Vzorek č.2: Benátky V-2246/2023-602

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
150/11	travní p.	Benátky		690 m²
150/16	travní p.	Benátky		167 m²
Celková výměra:				**857 m²**

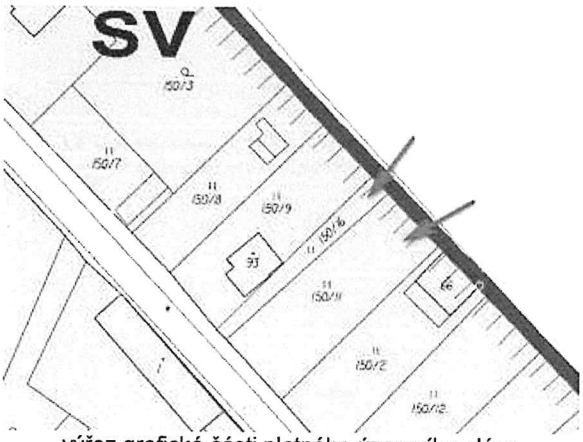
Pozemky se nachází v obci Benátky v katastrálním území Benátky. Pozemky mají zajištěn přístup ze zpevněné komunikace. Pozemky jsou platným územním plánem obce určeny jako plochy smíšené obytné - SV.



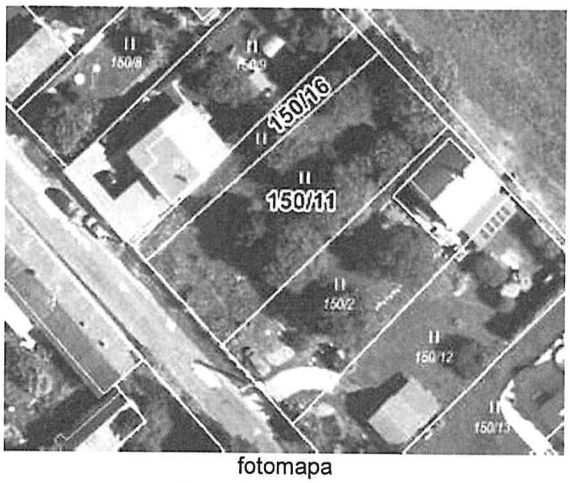
mapa umístění v obci

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Horák Jaroslav	Navrhovatel, Převodce
Vondráčková Simona	Nabyvatel, Navrhovatel



výřez grafické části platného územního plánu



fotomapa

SV SV

legenda územního plánu

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

Segment trhu: Pozemek určený dle územního plánu jako plochy pro bydlení
Vlastnictví: Fyzická osoba
Typ ceny: Realizovaná cena
Váha vzorku: 1
Smlouva kupní ze dne 16.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2023 13:30:17. Zápis proveden dne 12.04.2023.

Cena: 1 785 000 Kč

Důvod použití cenotvorných faktorů: Výhody vzorku – na oceňovaném pozemku se nachází zbytky původní stavby, které představují náklady na odstranění suti a úpravu pozemku.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 %
1	Ostatní vlivy prodeje	0 %
2	Poloha	0 %
2	Vztah k územnímu plánu	0 %
2	Velikost pozemku	0 %
2	Dopravní dostupnost	0 %
2	Napojení na IS	0 %
2	Zátěže na pozemku	10 %

Skupina	Sum	K_{fs}
1	0 %	1
2	10 %	1.1

$K_f = 1 \times 1.1 =$ **1.1**

CRU_{vz} - Reálná upravená cena vzorku : použití ČSOB indexu a přepočtení na současnou cenu
K_u = výpočet ČSOB indexu = (1.Q/2025) / 4.Q/2023) = 319,4 / 289,4 = 1,01037 tj.nárůst o **10,37 %**;
C_{vz} = 1 785 000 Kč ... *cena vzorku*
K_u = 1.1037 ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*
M_u = 0 Kč ... *mimořádná úprava*
$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u$ = 1 785 000 × 1.1037 + (0) = **1 970 105 Kč**

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku
CRU_{vz} = 1 970 105 Kč ... *reálná upravená cena vzorku*
V_{vz} = 857 m² ... *výměra vzorku*
V_{poz} = 3 182 m² ... *výměra oceňovaného pozemku*
K_f = 1.1 ... *cenotvorný koeficient*
$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f$ = 1 970 105 / 857 × 3 182 / 1.1 = **6 649 914 Kč**

Vzorek č.3: Lípa u Hradce Králové V-667/2024-602

Započítané pozemky:

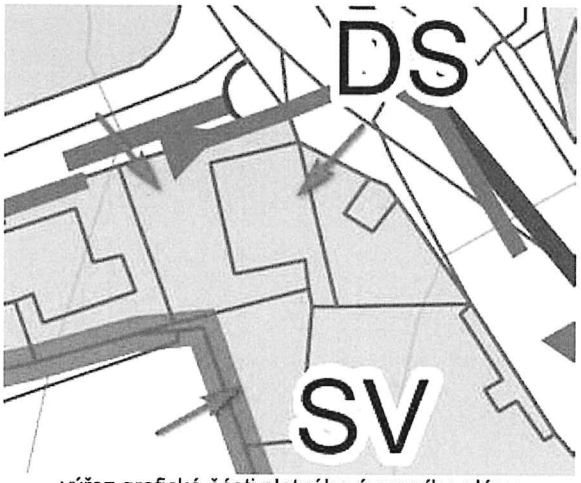
Číslo		Katastr	LV	Výměra
236/2	orná půda	Lípa u Hradce Králové		178 m²
344/2	ostat.pl.	Lípa u Hradce Králové		261 m²
357	ostat.pl.	Lípa u Hradce Králové		179 m²
Celková výměra:				**618 m²**

Pozemky se nachází v obci Všestary v katastrálním území Lípa u Hradce Králové. Celkový pozemek má zajištěn přístup ze zpevněné komunikace. Pozemky jsou platným územním plánem obce určeny jako plochy smíšené obytné - SV.

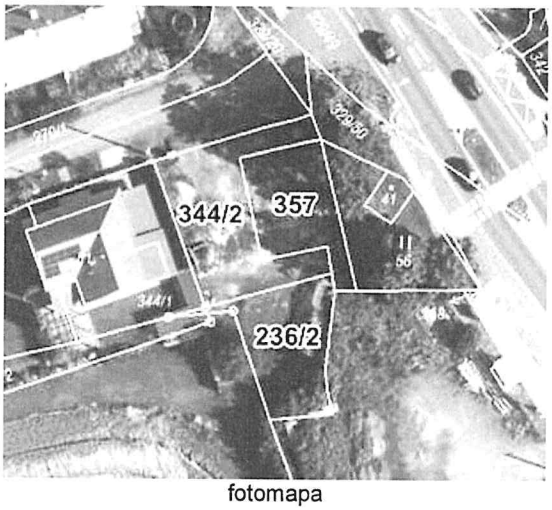
mapa umístění v obci

Účastníci řízení

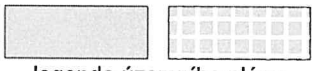
Jméno	Typ
Ježek Michal	Nabyvatel, Navrhovatel
Ježková Radka	Nabyvatel, Navrhovatel
Mgr. Pícha Václav advokát	Právní zástupce
Vamberská Naděžda	Navrhovatel, Převodce
Vamberský Jaroslav	Navrhovatel, Převodce



výřez grafické části platného územního plánu



fotomapa



legenda územního plánu

SV - smíšené obytné venkovské

Segment trhu: Pozemek určený dle územního plánu jako plochy pro bydlení
Vlastnictví: Fyzická osoba
Typ ceny: Realizovaná cena
Váha vzorku: 1
Smlouva kupní ze dne 18.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 17:00:17. Zápis proveden dne 14.02.2024.

Cena: 1 600 000 Kč

Důvod použití cenotvorných faktorů: Výhody vzorku – na oceňovaném pozemku se nachází zbytky původní stavby, které představují náklady na odstranění suti a úpravu pozemku.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 %
1	Ostatní vlivy prodeje	0 %
2	Poloha	0 %
2	Vztah k územnímu plánu	0 %
2	Velikost pozemku	0 %
2	Dopravní dostupnost	0 %
2	Napojení na IS	0 %
2	Zátěže na pozemku	10 %

Skupina	Sum	K_{fs}
1	0 %	1
2	10 %	1.1

$K_f = 1 \times 1.1 =$ **1.1**

CRU_{vz} - Reálná upravená cena vzorku : použití ČSOB indexu a přepočtení na současnou cenu
K_u = výpočet ČSOB indexu = (1.Q/2025) / 1.Q/2024) = 319,4 / 300,9 = 1,0615 tj.nárůst o **6,15 %**;
C_{vz} = 1 600 000 Kč ... *cena vzorku*
K_u = 1.0615 ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*
M_u = 0 Kč ... *mimořádná úprava*
$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u$ = 1 600 000 × 1.0615 + (0) = **1 698 400 Kč**

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku
CRU_{vz} = 1 698 400 Kč ... *reálná upravená cena vzorku*
V_{vz} = 618 m² ... *výměra vzorku*
V_{poz} = 3 182 m² ... *výměra oceňovaného pozemku*
K_f = 1.1 ... *cenotvorný koeficient*
$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f$ = 1 698 400 / 618 × 3 182 / 1.1 = **7 949 851 Kč**

Vyřazené vzorky:

Vyřazený vzorek *V-10622/2024-602 Hořiněves 6.12.2024*

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
27/1	orná půda	Hořiněves		3 237 m²
Celková výměra:				**3 237 m²**

Důvod vyřazení: extrémní hodnota kupní ceny; kupující je Obec
Smlouva kupní ze dne 08.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2024 12:51:32. Zápis proveden dne 06.12.2024.
Cena: 2 300 000 Kč

Vyřazený vzorek *V-7424/2025-602 Hořiněves*

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
29	zahrada	Hořiněves	10002	1 974 m²
32	ostat.pl.	Hořiněves	10002	434 m²
Celková výměra:				**2 408 m²**

Důvod vyřazení: extrémní hodnota kupní ceny
Smlouva kupní ze dne 08.08.2025. Právní účinky zápisu k 12.08.2025. Zápis proveden dne 15.09.2025.
Cena: 3 450 000 Kč

Vyřazený vzorek *V-1546/2024-602 Benátky 7.3.2024*

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
22/6	zahrada	Benátky		583 m²
Celková výměra:				**583 m²**

Důvod vyřazení: extrémní hodnota kupní ceny
Smlouva kupní ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 16:21:19. Zápis proveden dne 07.03.2024.
Cena: 291 500 Kč

Vyřazený vzorek *V-620/2023-602 Sendražice u Smiřic 14.2.2023*

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
1395	orná půda	Sendražice u Smiřic		9 430 m²
Celková výměra:				**9 430 m²**

Důvod vyřazení: velká výměra pozemku
Smlouva kupní ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2023 11:57:21. Zápis proveden dne 14.02.2023.
Cena: 18 860 000 Kč

Vyřazený vzorek *V-10643/2024-602 Hněvčeves 6.12.2024*

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
88	zahrada	Hněvčeves		1 234 m²
Celková výměra:				**1 234 m²**

Důvod vyřazení: extrémní hodnota kupní ceny
Smlouva kupní ze dne 11.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2024 17:13:23. Zápis proveden dne 06.12.2024.
Cena: 1 499 900 Kč

Vyřazený vzorek *V-1008/2025-602 Lužany nad Trotinou 25.2.2025*

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
262/8	orná půda	Lužany nad Trotinou		800 m²
Celková výměra:				**800 m²**

Důvod vyřazení: extrémní hodnota kupní ceny
Smlouva kupní ze dne 20.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 14:25:40. Zápis proveden dne 25.02.2025.
Cena: 640 000 Kč

Vyřazený vzorek *V-1200/2024-602 Lípa u Hradce Králové 28.2.2024*

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
65/1	zahrada	Lípa u Hradce Králové		996 m²
Celková výměra:				**996 m²**

Důvod vyřazení:
extrémní hodnota kupní ceny; prodávající je Obec
Smlouva kupní ze dne 05.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2024 13:57:36. Zápis proveden dne 28.02.2024.
Cena: 1 000 000 Kč

Odhad porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku p.č.485/7:

Vzorek		Hodnota	Váha
Vzorek č.1: Hořiněves	V-9471/2023-602	9 388 774 Kč	1
Vzorek č.2: Benátky	V-2246/2023-602	6 649 914 Kč	1
Vzorek č.3: Lípa u Hradce Králové	V-667/2024-602	7 949 851 Kč	1
Vážený průměr:		**7 996 180 Kč**	

Zaokrouhlení:	~10~
Porovnávací ocenění:	**7 996 180 Kč**

Celková obvyklá cena určená porovnávacím způsobem zaokrouhlená podle § 50 je
7 996 180 Kč
Slovy: Sedmmilionůdevětsetdevadesátšesttisícjednostoosmdesát Kč

ODŮVODNĚNÍ

Kontrola postupu při určení CENY OBVYKLÉ.
Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky je nutné provést zpětnou kontrolu a interpretaci dílčích výsledků. Výběr příslušného segmentu a podsegmentu trhu byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.
Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot, uvedeném v "Závěru provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny".
Použité cenotvorné faktory, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci nepřesahují limit ± 30 % zvolené jednotkové ceny, což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití a úplnosti.
Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírky listin ČÚZK. ***Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný, jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.***

ZÁVĚR

Odborná otázka zadavatele:
Určete obvyklou cenu podle zákona č.151/1997 Sb., a vyhlášky č.441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce, se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

Specifické požadavky objednavatele:
Cenu určit pro jednotlivé součásti oceňovaného majetku, tj. pro každou nemovitou věc (pozemek; stavbu; pozemek, jehož součástí je stavba) a pro každou movitou věc, samostatně včetně zaokrouhlení. Samostatné vyčíslení ceny jednotlivých součástí má důvod pouze evidenčně účetní. Pro účely způsobu ocenění se převáděný majetek podřizuje logice převodu jako soubory pozemků a objektů.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:
Pozemek ve vlastnictví státu vedený na LV 10002; v obci Hořiněves, k.ú. Hořiněves:

- p.č. 485/7, druh pozemku – ostatní plocha - jiná plocha, výměra 3 182 m^2.

Odpověď:

	Cena zjištěná	Porovnávací ocenění
Pozemek p.č. 485/7	1 334 570 Kč	7 996 180 Kč

Celková cena zjištěná je 1 334 570 Kč
Slovy: Jedenmiliontřistatřicetčtyřitisícpětsetsedmdesát Kč

Celková cena porovnávacím způsobem je 7 996 180 Kč
Slovy: Sedmmilionůdevětsetdevadesátšesttisícjednostoosmdesát Kč

ZÁVĚREČNÝ VÝROK O CENĚ OBVYKLÉ pozemku p.č.485/7:

Při zvážení všech okolností, které mají vliv na cenu obvyklou výše specifikované nemovité věci, ji určuji částkou:

7 996 180 Kč

Slovy: Sedmmilionůdevětsetdevadesátšesttisícjednostoosmdesát Kč

Obvyklá cena je určena ke dni **15.09.2025**. Při určování obvyklé ceny byly u vzorků z realizovaných prodejů použity ceny bez DPH.

Prohlášení znalce:

prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 30.7.2020, č.j. Spr. 2890/2019 pro obor EKONOMIKA - odvětví CENY a ODHADY, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 078782/2025-1 v evidenci posudků.
Znalečné a náhrady nákladů byly sjednány smluvně, vše účtuji dle samostatného účetního dokladu.
Konzultant nebyl přizván.

V Turnově dne 03.10.2025.

Znalec: **Ing. Petra Rosenbaumová**
1.máje 1166, 511 01 Turnov
tel. 602 380 456
mail: rosenbaumova.znalec@gmail.com
IČ: 73658588