

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26988/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1255/9** - orná půda a pozemku **p.č. 1255/10** - orná půda, vše v k.ú. Pražské Předměstí, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 29381/24-24

Číslo položky v evidenci posudků:

016339/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 4. 3. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 22. 4. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 19. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 29381/24-24**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1255/9** - orná půda o výměře 607 m² a pozemku **p.č. 1255/10** - orná půda o výměře 670 m², vše v k.ú. Pražské Předměstí, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 29381/24-24**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 5996, pro k.ú. Pražské Předměstí, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové, vyhotovený objednavatelem dne 17.2.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Pražské Předměstí, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové, vyhotovená objednavatelem dne 19.2.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Hradec Králové týkající se oceňované lokality.

Sdělení pracovnice Magistrátu města Hradce Králové ze dne 11.4.2025.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 4. 3. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřídzeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl

předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Královéhradecký
Obec	Hradec Králové
Katastrální území	Pražské Předměstí (647101)
Část obce	Pražské Předměstí
Počet obyvatel	93 906
List vlastnictví číslo	5996
Vlastník	Okila Urbancová Eliška Plamínkové 1563/7, Nusle, 14000 Praha 4

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovité věci nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1255/9** - orná půda o výměře 607 m² a pozemku **p.č. 1255/10** - orná půda o výměře 670 m², vše v k.ú. Pražské Předměstí, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Hradec Králové. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1773/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Statutárního města Hradec Králové a dále přes nezpevněné pozemky p.č. 1255/15 - ostatní plocha, p.č. 1255/7 - ostatní plocha, p.č. 1255/13 - orná půda, p.č. 1258/12 - orná půda a p.č. 1258/1 - orná půda, které jsou ve vlastnictví různých subjektů (**přístup není právně zajištěn**).

Dle místního šetření informací ČSÚ se ve městě Hradec Králové nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Hradec Králové a dle Sdělení pracovnice Magistrátu města Hradce Králové ze dne 11.4.2025 jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- pozemek p.č. 1255/9 (cca 314 m²) a pozemek p.č. 1255/10 (cca 136 m²) z východní strany v zastavitelné ploše návrhové s funkčním využitím jako „Plochy městského a obvodního centra - MC“

- pozemek p.č. 1255/9 (cca 293 m²) a pozemek p.č. 1255/10 (cca 534 m²) v plochách stabilizovaných „Plochy orné půdy - OP“. Tyto se dále nachází u křížení návrhových komunikací, pro které jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby „I/6 Hlavní komunikace Temešváru - od jižní spojky až po křižovatku u Koruny“ vedoucí ve směru sever-jih a „I/23. Pátevní komunikace v území Temešvár mezi Farářstvím a Kuklenami vedoucí ve směru východ-západ“.

Dle sdělení pracovnice Magistrátu města Hradec Králové nemá magistrát informace o existenci vydaného územního rozhodnutí či stavebního povolení pro oceňované pozemky.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemkům je po nezpevněných pozemcích
- přístup k pozemkům je po pozemcích jiných vlastníků (právně není zajištěn přístup)

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „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.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² zemědělských pozemků

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Svobodné Dvory, okres Hradec Králové**

Pozemek: **440/52, LV 12069**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

604.520,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2025 08:10:51. Zápis proveden dne 31.01.2025.

V-147/2025-602

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **440/52, LV 12069**

2. Pozemky, k.ú. Věkoše, okres Hradec Králové

Pozemek: **725/1, LV 22685**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 10:42:38. Zápis proveden dne 04.04.2023.

V-1972/2023-602

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **720/1, LV 22685; 725/1, LV 22685**

3. Pozemky, k.ú. Slatina u Hradce Králové, okres Hradec Králové

Pozemek: 306/8, LV 1533
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024 09:25:24. Zápis proveden dne 20.08.2024. Číslo řízení V-6963/2024-602
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 272/6, LV 1533; 282, LV 1533; 306/8, LV 1533; 306/16, LV 1533

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Svobodné Dvory, okres Hradec Králové		
Cena nemovité věci (CN)	604 520,— Kč	
Výměra (V)	8 636,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	8.1.2025
Jednotková cena za m² (JC)	70,— Kč	

2. Pozemky, k.ú. Věkoše, okres Hradec Králové		
Cena nemovité věci (CN)	1 300 000,— Kč	
Výměra (V)	14 088,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	10.3.2023
Jednotková cena za m² (JC)	97,13 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Slatina u Hradce Králové, okres Hradec Králové		
Cena nemovité věci (CN)	12 000 000,— Kč	
Výměra (V)	87 376,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	29.7.2024
Jednotková cena za m² (JC)	105,64 Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × K_{přístupu} × K_{datum realizace})

Minimální jednotková cena za m²		70,— Kč
Průměrná jednotková cena za m²	Σ JC / 3	90,92 Kč
Maximální jednotková cena za m²		105,64 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	91,— Kč
Výměra	V	1,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	91,— Kč
Obvyklá cena		91,— Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² stavebních pozemků

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (pole, louka, ostatní plocha) / rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Pražské Předměstí, okres Hradec Králové

Pozemek: 1255/2, LV 26451

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní NZ 185/2024 ze dne 17.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024

V-4703/2024-602

13:31:27. Zápis proveden dne 12.06.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemkv:

1255/2, LV 26451

2. Pozemky, k.ú. Svobodné Dvory, okres Hradec Králové

Pozemek: 48/1, LV 22394

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

13.786.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2024 11:50:28. Zápis proveden dne 17.12.2024.

V-10941/2024-602

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

48/1, LV 22394; 48/27, LV 22394

3. Pozemek, k.ú. Slatina u Hradce Králové, okres Hradec Králové

Pozemek: 311/40, LV 1532

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

11.933.282,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 2024/0731 ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2024 14:21:52. Zápis proveden dne 18.07.2024.

V-6016/2024-602

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

311/40, LV 1532

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Pražské Předměstí, okres Hradec Králové		
Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,– Kč	
Výměra (V)	787,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	21.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 139,08 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Svobodné Dvory, okres Hradec Králové		
Cena nemovité věci (CN)	13 786 500,– Kč	
Výměra (V)	7 878,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	25.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 346,15 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Slatina u Hradce Králové, okres Hradec Králové		
Cena nemovité věci (CN)	11 933 282,– Kč	
Výměra (V)	5 120,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	26.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 848,31 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ využitelnosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 139,08 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 444,51 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 848,31 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 445,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 445,– Kč

Obvyklá cena **1 445,– Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Pozemek p.č. 1255/9	
Výměra stavebně využitelné části pozemku	314 m ²
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m ²	1 445,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku činí:	453 730,- Kč
Výměra zbývajících částí pozemku	293 m ²
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku za m ²	91,- Kč
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku činí:	26 663,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemku p.č. 1255/9: 453 730,- Kč + 26 663,- Kč = 480 000,- Kč (zaokrouhleno)	480 000,- Kč
Pozemek p.č. 1255/10	
Výměra stavebně využitelné části pozemku	136 m ²
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m ²	1 445,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku činí:	196 520,- Kč
Výměra zbývajících částí pozemku	534 m ²
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku za m ²	91,- Kč
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku činí:	48 594,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemku p.č. 1255/9: 196 520,- Kč + 48 594,- Kč = 245 000,- Kč (zaokrouhleno)	245 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	725 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 19. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 29381/24-24**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1255/9** - orná půda o výměře 607 m² a pozemku **p.č. 1255/10** - orná půda o výměře 670 m², vše v k.ú. Pražské Předměstí, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

725 000,- Kč

Cena slovy: sedmsetdvacetpět tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 8 stran:

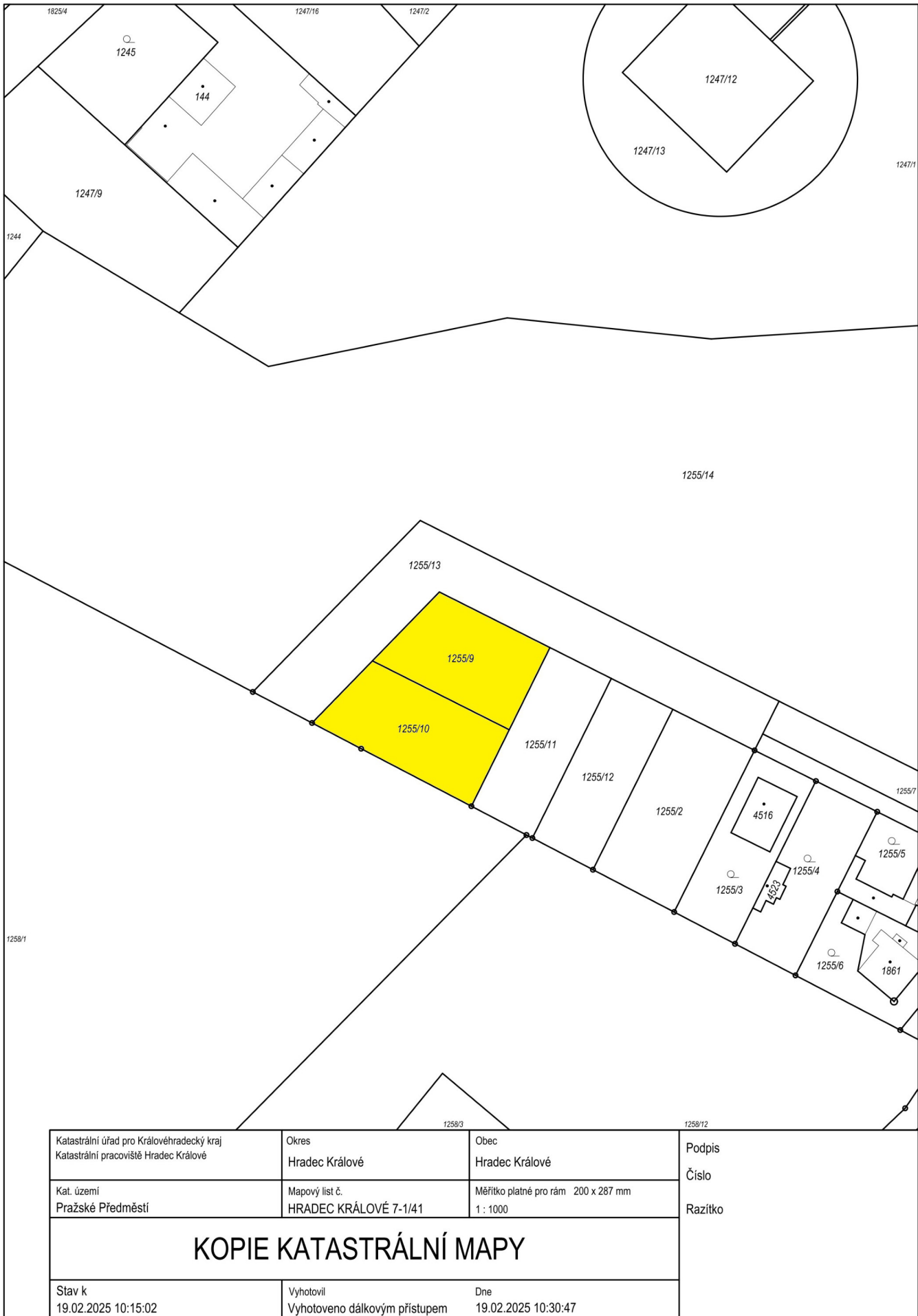
Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Sdělení pracovnice Magistrátu města Hradce Králové ze dne 11.4.2025

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj
Katastrální pracoviště Hradec Králové

Okres
Hradec Králové

Obec
Hradec Králové

Podpis

Kat. území
Pražské Předměstí

Mapový list č.
HRADEC KRÁLOVÉ 7-1/41

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
19.02.2025 10:15:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
19.02.2025 10:30:47

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podepisující:	Martina Ramboušková
Organizace:	STATUTÁRNÍ MĚSTO HRADEC KRÁ
Sériové č. cert.:	22670751
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	11.04.2025 14:19:17
Důvod:	
Místo:	

Spisová značka SZ MMHK/131035/2025
Naše značka SZ MMHK/177325/2025/HA/BE

Vyřizuje

Bc. Kateřina Bendová
T 495 707 623
katerina.bendova@mmhk.cz

11.04.2025

**Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.**

Václavské náměstí 832/19
110 00 Praha

DS: sphqy98

k rukám: Michaela Konečná

SDĚLENÍ

Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta (dále jen „MMHK OHA“) obdržel dne 12. 3. 2025 Váš e-mail ve věci

žádosti o poskytnutí informací o výstavbě silnice v rozvojové oblasti Temešvár týkající se nemovitých věcí evidovaných na LV č. 5996, konkrétně pozemky p. č. 1255/9 a 1255/10 v k. ú. Pražské Předměstí (dále jen „řešené pozemky“) a možností výstavby na řešených pozemcích.

Přílohami tohoto e-mailu jsou:

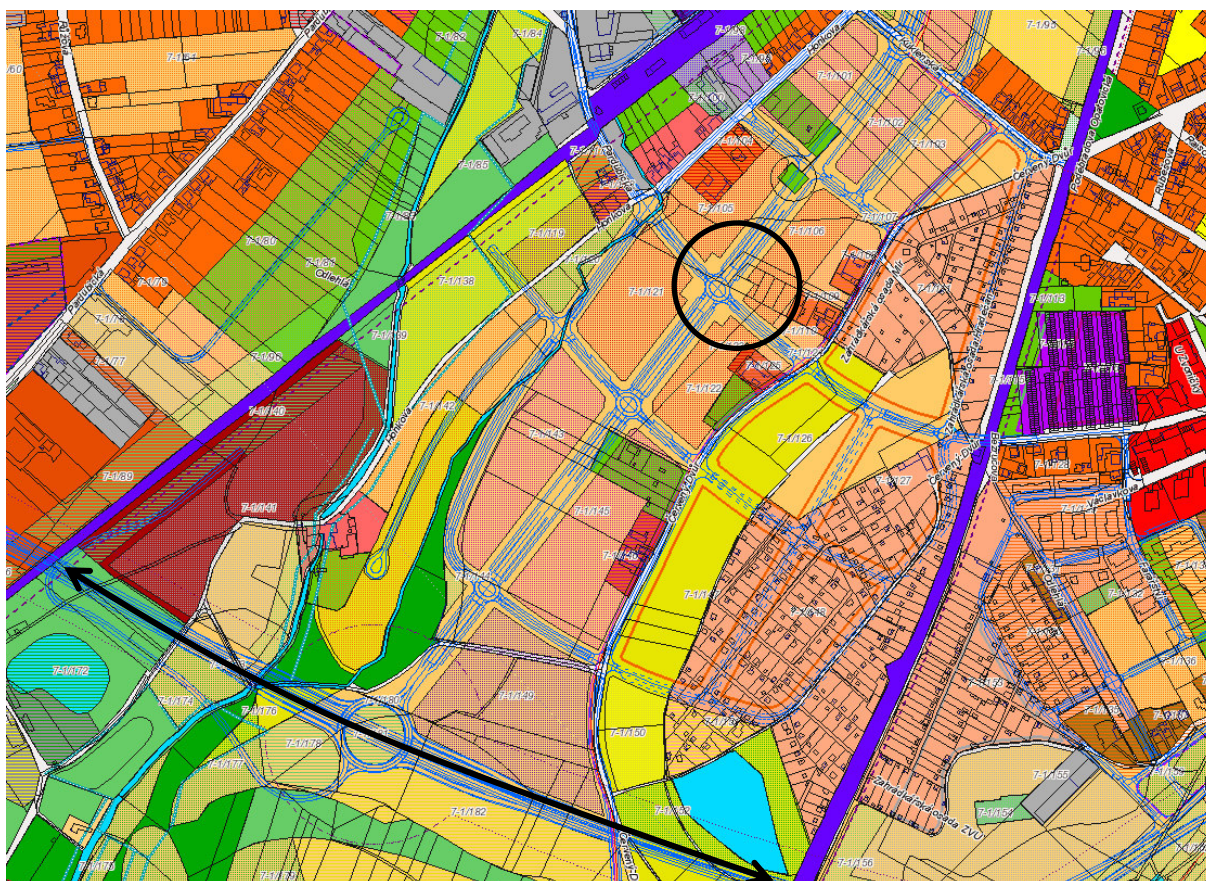
1. výřezy z výkresu „A.2.1. Hlavní výkres“ pořizovaného Územního plánu Hradec Králové získané z mapového portálu T-WIST, aplikace „Návrh ÚPHK 2016 a Upravený návrh ÚPHK 2024“,
2. výřez katastrální mapy s vyznačením řešených pozemků,
3. výřezy Územního plánu města Hradec Králové získané z mapového portálu T-WIST, aplikace „Územní plán města Hradce Králové – platný“,
4. informační leták Ředitelství silnic a dálnic s. p. – Jižní spojka Hradec Králové.

V souladu s ustanovením § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád vydává MMHK OHA, jako úřad územního plánování podle § 19, odst. (2) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který vykonává podle § 25 stavebního zákona činnosti pořizovatele územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů na správním území obce s rozšířenou působností Hradec Králové, k položeným otázkám následující sdělení:

K otázce, zda bylo vydáno územní rozhodnutí, stavební povolení, či jiný podklad ke stavbě nové silnice, MMHK OHA uvádí, že nemá informace o existenci vydaného územního rozhodnutí či stavebního povolení pro Vámi dotazovanou komunikaci. Zároveň upozorňujeme, že kompetence k posuzování a povolování záměrů pro správní obvod města Hradce Králové má zejména Magistrát města Hradec Králové, odbor stavební, jako stavební úřad podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3. písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

K otázce, zda je na stavebních částech pozemků možná výstavba, uvádíme následující:

Řešené pozemky se nachází v území, pro které byla vydána územně plánovací dokumentace - Územní plán města Hradec Králové. Územní plán města Hradec Králové byl v Zastupitelstvu města Hradec Králové schválen dne 21.01.2000. Obecně závazná vyhláška města Hradec Králové č.1/2002 o závazné části Územního plánu města Hradec Králové, kterou byla vyhlášena závazná část Územního plánu města Hradec Králové, vymezená usnesením Zastupitelstva města Hradec Králové č. 249/2002 ze dne 25.06.2002 o schválení změny Územního plánu města Hradec Králové č. 25, nabyla účinnosti dne 18.07.2002 (dále jen „ÚPMHK“).



Obrázek 1: výřez ÚPMHK, výkresu B.2, černě vyznačena lokalita s řešenými pozemky (kružnicí) a "Jižní spojka" (čarou)

Dle ÚPMHK, výkresu - B. 2. Funkční využití území (dále jen „výkres B.2“), se řešené pozemky nacházejí z východí strany v zastavitelné ploše návrhové s funkčním využitím jako „*Plochy městského a obvodního centra - MC*“, což je podle kapitoly A.11 Závazné části ÚPMHK, „*území vícepodlažní zástavby s funkcí občanské vybavenosti integrované či smíšené s funkcí bydlení*“. Regulativy této funkční pochy jsou následující:

A) Přípustné využití hlavní:

- stavby pro bydlení
- integrované bytové domy
- stavby pro prodej a služby do 2000 m² prodejní plochy
- stavby pro administrativu a veřejnou správu
- stavby pro peněžnictví a bankovníctví

- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro kulturu
- stavby pro školství
- stavby církevní pro modlitební účely
- stavby pro veřejné stravování
- veřejná zeleň

B) Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro drobný prodej – stánky, tržnice a tržiště
- stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby
- stavby pro zdravotnictví a sociální péči
- veřejná WC
- hromadné garáže pro osobní automobily
- vestavěné jednotlivé a řadové garáže pro osobní automobily
- veřejné čerpací stanice pohonných hmot (ČSPH) kategorie A a kategorie B, integrované do hromadných garáží
- místní a účelové komunikace pro motorová vozidla, komunikace pro pěší a cyklisty
- stavby pro městskou hromadnou dopravu (MHD), (čekárny, zázemí pro řidiče)
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a nákladní automobily do celkové hmotnosti 3500 kg, motocykly a kola
- drobná architektura, vodní prvky a zeleň
- stavby pro krátkodobé odkládání tuhého komunálního odpadu (TKO)
- dětská hřiště
- stavby pro technickou vybavenost

C) Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu, mimo staveb pro drobnou řemeslnou výrobu a služby
- stavby pro skladování a manipulaci s materiálem a zbožím nesouvisející s přípustným využitím území
- zemědělské stavby
- stavby pro skladování a likvidaci odpadů (např. sběrné dvory, skládky, spalovny)
- stavby jednotlivých a řadových garáží mimo staveb garáží na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby garáží pro nákladní automobily a autobusy
- odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily o celkové hmotnosti vyšší než 3500 kg
- autobazary
- hřbitovy
- ČSPH kategorie C
- stavby pro individuální rekreaci

Zbylé části řešených pozemků se nacházejí v zastavitelném území, ve funkční ploše „*Plochy orné půdy* – *OP*“. Regulativy této funkční plochy jsou následující:

A) Přípustné využití hlavní:

- orná půda

B) Přípustné využití doplňkové:

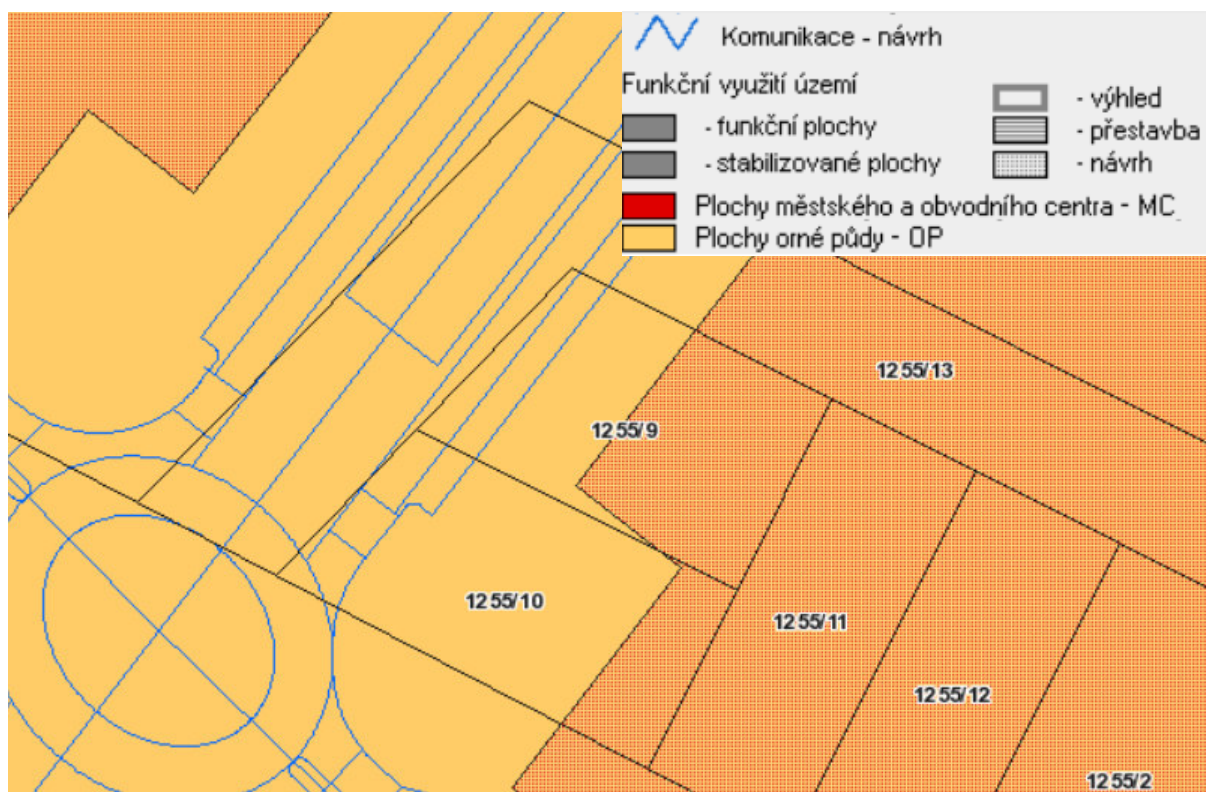
- místní a účelové komunikace pro motorová vozidla, komunikace pro pěší a cyklisty
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty (stromořadí, remízy, meze apod.)
- intenzivní květinářské a zelinářské kultury
- zavlažovací a meliorační systémy
- vodní toky včetně jejich koryt a vodní plochy
- břehové porosty vodních toků a vodních ploch

- stavby pro technickou vybavenost
- louky, pastviny
- sady

C) Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro výrobu
- stavby pro skladování nesouvisející se zemědělským obhospodařováním orné půdy
- stavby pro občanskou vybavenost
- stavby pro individuální rekreaci
- stavby pro sport a rekreaci mimo cyklistické stezky a turistické trasy
- ČSPH všech kategorií
- ostatní stavby a využití území nesouvisející se zemědělským obhospodařováním půdy

Řešené pozemky se dále nacházejí u křížení navrhovaných komunikací pro které jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby „I/6. Hlavní komunikace v Temešváru – od jižní spojky až po křižovatku u Koruny“ vedoucí ve směru sever-jih a „I/23. Páteří komunikace v území Temešvár mezi Farářstvím a Kuklenami vedoucí ve směru východ-západ“.



Obrázek 2: výřez ÚPMHK, výkresu B.2, detail na řešené pozemky

Vzhledem k Vámi zaslaným výřezům v příloze č. 1, pro úplnost informací, MMHK OHA nahlédl i do návrhu pořizovaného nového Územního plánu Hradec Králové, jeho upraveného návrhu z roku 2024 (dále jen „ÚPHK“), který se nyní nachází ve fázi vyjadřování dotčených orgánů k opakovanému veřejnému projednání.

Upozorňujeme, že následující informace je z důvodu neukončeného procesu pořízení ÚPHK pouze předběžná, neboť ÚPHK není vydanou a účinnou územně plánovací dokumentací a nelze podle něj tedy rozhodovat.

[illegible]

strana 5/6

Většina plochy řešených pozemků je zahrnuta dle výkresu A.2.4 Dopravní infrastruktura do plochy koridoru KDS 17 - Koridor radiály Nová Pražská, potažmo KDS 21 Koridor Farářství – Pražské Předměstí – Kukleny. Předmětné koridory jsou dále ve výkresu A. 3 vymezeny jako veřejně prospěšné stavby s ozn. VD15 a VT7 v rámci koridoru KDS 17 a jako VD19 a VT 11 v rámci KDS 21.

K tomu uvádíme, že řešené pozemky se nacházejí v území, na kterém ÚPHK stanovuje pořízení územní studie US 04.2 jako podmínky pro rozhodování v území. Výstavba v ploše Z71.73 je navíc v případě vydání ÚPHK dále podmíněna výstavbou alespoň jedné z uvedených staveb:

- mimoúrovňové křížení (podjezd) ulice Honkovy pod železničními tratěmi č. 020 a č. 031 (v rámci KDS 17) pro automobilovou, cyklistickou a pěší dopravu a napojení ulice Honkovy do ulice Pražská třída;
- mimoúrovňové křížení (nadjezd/podjezd) ulice Pardubické a železniční tratě č. 020 (v rámci KDS 21), nebo rekonstrukce tohoto železničního přejezdu v úrovňovém uspořádání pro automobilovou, cyklistickou a pěší dopravu;
- mimoúrovňové křížení (podjezd) Bezručovy ulice a železniční tratě č. 031 (v rámci KDS 21), nebo rekonstrukce tohoto železničního přejezdu v úrovňovém uspořádání pro automobilovou, cyklistickou a pěší dopravu.

V souvislosti s tím informujeme o záměrech Správy železnic, státního podniku, které bezprostředně ovlivňují rozvoj lokality Temešvár a realizaci mimoúrovňových křížení jmenovaných výše. Konkrétně se jedná o:

- stavbu H-02: Modernizace traťového úseku Chlumec nad Cidlinou (mimo) - Hradec Králové (mimo), trať: 020 - Velký Osek - Hradec Králové;
- stavbu H-18: Modernizace trati Hradec Králové - Pardubice - Chrudim, 2. stavba, zdvoukolejnění Opatovice nad Labem - Hradec Králové, 2. etapa Opatovice nad Labem - Hradec Králové (mimo), trať: 031 - Pardubice - Hradec Králové – Jaroměř.

Jmenované záměry a informace o nich jsou dostupné např. na webových stránkách Správy železnic, státního podniku, v sekci *Stavby/Zakázky*, [Interaktivní mapa Správy železnic](#).¹



MgA. Šárka Dlouhá

vedoucí odboru hlavního architekta

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **016339/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 22. 4. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com