

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

číslo 169/8/2025

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky parc. č. 1590/28, k.ú. Česká Skalice, parc.č. 68/2, 68/3, k.ú. Spyta

Katastrální údaje: Kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Česká Skalice, k.ú. Česká Skalice, kód k.ú. 621684, LV 3278
Kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Česká Skalice, k.ú. Spyta, kód k.ú. 621722, LV 2940
Vlastník pozemku: Beste-Investering, s.r.o., Wolkerova 2721, 58001 Havlíčkův Brod

OBJEDNATEL : Beste-Investering, s.r.o.

Adresa objednatele: Wolkerova 2721, 580 01 Havlíčkův Brod
telefon: e-mail:
IČ: 27286002 DIČ:

ZHOTOVITEL : Ing. Miloš Holman

Adresa zhotovitele: Pod Velbabou 1091, 542 32 Úpice
telefon: +420603308118 e-mail: holmanmilos@seznam.cz
IČ: 15632016 DIČ:

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

49 500 000 Kč

Datum místního šetření: 18.07.2025

Datum zpracování : 25.07.2025

Počet stran: 7 stran

Počet příloh: 7

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.31

V Úpici, dne 25.07.2025

Otisk razítka

Ing. Miloš Holman

STAV POSUZOVANÝCH POZEMKŮ

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda	☐ trvalé travní por.	☐ zahrada	☐ jiný
Přístup k pozemku:	☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky		☐ zajištěn věcným břemenem		
	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn				
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rek.objekt	☐ výstavba ind. garáže		
Poloha:	☐ centrum	☐ kraj obce	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ mimo obec

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☐ plyn	Přípojky:	☐ voda	☐ kanalizace	☐ plyn
	☒ elektro	☐ telefon	☐ zpev. příjezd		☐ elektro	☐ telefon	☐ zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☐ dálnice/silnice I. tř.

☒ silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

Okrajová část - smíšená zástavba

Počet obyvatel:

5 122 (růst)

Prodejnost nemovité věci:

prodejná od 6 do 12 měsíců

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	Kupní cena nebyla sdělena.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	49 484 800 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	49 500 000 Kč	

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí a zvláštní předpoklady

Ve městě Česká Skalice a okolí funguje realitní trh s rodinnými domy, rekreačními objekty a pozemky pro jejich výstavbu. Poptávané jsou zejména menší rodinné domy a rekreační objekty v dobrém stavebním stavu, bez nutnosti provádět nutné stavební úpravy. V segmentu pozemků pro výstavbu rodinných domů a zejména rekreačních objektů poptávka trvale převyšuje nabídku.

Výhodou oceňované nemovitosti je umístění v lokalitě v těsné blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Nevýhodou je nevybudovaná infrastruktura umožňující výstavbu jednotlivých rekreačních objektů.

Pro stanovení stávající obvyklé ceny se vychází z hodnoty získané metodou srovnávací, z ceny 49 500 000,- Kč. Uvedená cena byla potvrzena i úvahou zahrnující odhad nákladů na vybudování komunikace a inženýrských sítí a následného prodeje jednotlivých stavebních pozemků pro rekreační objekty.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Česká Skalice se nachází v jihovýchodní části okresu Hradec Králové. Dle Malého lexikonu obcí České republiky vydaným Českým statistickým úřadem má město Česká Skalice 5 122 obyvatel. Jedná se o menší město s občanskou vybaveností odpovídající velikosti sídla. Obec je dopravně dostupná po silnici ve směru Jaroměř - Náchod, obec je rovněž dostupná po železnici ve směru Hradec Králové - Trutnov. Vzdálenost z centra okresního města Náchod je 10 km.

Oceňované pozemky jsou umístěné na jižním v okraji města Česká Skalice v lokalitě nazvané Spyta. Pozemky jsou umístěny v blízkosti vodní nádrže Rozkoš, od středu západního okraje vzdáleného cca 150 m.

Pozemky jsou přístupné po místní zpevněné komunikaci vedené po pozemcích parc.č. 161/3, 91/1, 91/2, 151, k.ú. Spyta. Vzdálenost z centra města Česká Skalice jsou asi 2 km.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II., III. tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Pozemková parcela č. 1590/28, k.ú. Česká Skalice je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda, pozemkové parcely č. 68/2, 68/3, k.ú. Spyta jsou vedeny jako trvalý travní porost. Jedná se o rovinaté pozemky využívané k zemědělským účelům.

Pozemky jsou přístupné z místní zpevněné komunikace vedené po pozemcích parc.č. 161/3, 91/1, 91/2, 151, k.ú. Spyta. Je podmíněná možnost napojení na rozvod elektrické energie, rozvod vodovodu a kanalizace. Přípojky a rozvody na pozemku nejsou realizovány.

Dle územního plánu města Česká Skalice z roku 2025 jsou posuzované pozemky zahrnuté v plochách označené OS - Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení. Tyto plochy jsou využívány zejména pro stavby a zařízení tělovýchovy a sportu. Plocha je dále označena jako zastavitelné území Z48 a Z50 s navrženým způsobem využití: „lokalita rekreačního bydlení Spyta - východ : Související plocha veřejného prostranství - N13, respektive lokalita pro rekreační bydlení Spyta - střed : Související plocha veřejného prostranství - N13“.

Územní plán města Česká Skalice umožňuje stavbu rekreačních objektů v této ploše, neboť v podmíněně přípustném využití pro tuto plochu jsou přímo uvedeny stavby pro rekreaci, a sice bez omezení počtu umísťovaných staveb.

Část pozemku parc.č. 1590/28 o výměře cca 2 450 m² nacházející se v jeho západní části je dle územního plánu zahrnuta v plochách PX - veřejná prostranství - jiná. Uvedenou část posuzovaných pozemků nelze zahrnout do zastavitelných ploch.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Typ pozemku:	☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☒ orná půda ☐ trvalé travní por. ☐ zahrada ☐ jiný

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☐ plyn	☒ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 151, 91/2, 91/1, 161/3, 161/10		
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekreační objekt	☐ výstavba individuální garáže	

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
151	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Česká Skalice, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice
91/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Česká Skalice, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice
91/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Česká Skalice, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice
161/3	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Česká Skalice, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice
161/10	ostatní plocha - silnice	Město Česká Skalice, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

Fyzická rizika

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
NE	Nebezpečná kontaminace v půdě na staveništi
NE	Znečištění ovzduší/emise hluku nad povolenou míru danou normami pro oblast

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Popis fyzických rizik

Nebyla zjištěna rizika ohrožující oceňované nemovité věci.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3278				
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0523 Náchod	
Obec:	573990 Česká Skalice	Katastrální území:	621684 Česká Skalice	
Ulice:	Spyta	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 27286002	Beste-Investering, s.r.o.	Wolkerova 2721, 58001 Havlíčkův Brod	1 / 1
Pozemky				
1590/28	Pozemková parcela	Parcela KN	30 910 m ²	orná půda

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2940				
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0523 Náchod	
Obec:	573990 Česká Skalice	Katastrální území:	621722 Spyta	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 27286002	Beste-Investering, s.r.o.	Wolkerova 2721, 58001 Havlíčkův Brod	1 / 1
Pozemky				
68/2	Pozemková parcela	Parcela KN	7 m ²	trvalý travní porost
68/3	Pozemková parcela	Parcela KN	11 m ²	trvalý travní porost

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou umístěné na jižním v okraji města Česká Skalice v lokalitě nazvané Spyta.

Pozemková parcela č. 1590/28, k.ú. Česká Skalice o výměře 30 910 m² je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda, pozemkové parcely č. 68/2, 68/3, k.ú. Spyta o výměře 7 m² a 11 m² jsou vedeny jako trvalý travní porost. Jedná se o rovinaté pozemky využívané k zemědělským účelům.

Pozemky jsou přístupné z místní zpevněné komunikace, je podmíněná možnost napojení na rozvod elektrické energie, rozvod vodovodu a kanalizace.

Pozemky se nacházejí v na severovýchodním okraji lokality zastavěné objekty k bydlení či individuální rekreace. Pozemky jsou umístěny v blízkosti vodní nádrže Rozkoš, vzdálené cca 150 m od středu západního okraje posuzovaných pozemků.

Z hlediska platného územního plánu jsou posuzované pozemky zahrnuté v plochách označené OS - občanské vybavení. Část pozemku parc.č. 1590/28 o výměře cca 2 450 m² při jeho západním okraji je dle územního plánu zahrnuta v plochách PX - veřejná prostranství - jiná.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Česká Skalice, Spyta pozemek parc.č. 68/1, k.ú. Spyta, v územním plánu zahrnutý v plochách označené OS - občanské vybavení, přístup po místní zpevněné komunikaci, podmíněná možnost napojení na rozvod elektro, vodovod a kanalizaci, pozemek v těsné blízkosti hodnocených pozemků, realizace 3/2025, č. řízení u KÚ: V-2489/2025-605 Hodnocení : menší pozemek, srovnatelné využití, srovnatelné umístění, srovnatelné napojení na inženýrské sítě Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - menší pozemek - 0,95; poloha pozemku - srovnatelná poloha - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná možnost - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná možnost - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná vybavenost - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - 1,00	68/1	2 713	4 990 000	1 839,29	0,95	1 747,33
Česká Skalice pozemek parc.č. 1674/3, k.ú. Česká Skalice, v územním plánu zahrnutý v plochách označené VD - výroba a drobné služby, přístup přes další pozemky, podmíněná možnost napojení na rozvod elektro, vodovod a kanalizaci, pozemek v blízkosti vodní nádrže Rozkoš, realizace 4/2024, č. řízení u KÚ: V-2318/2024-605 Hodnocení : menší pozemek, jiné využití, mírně horší umístění, horší přístup, horší možnost napojení na inženýrské sítě Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - menší pozemek - 0,95; poloha pozemku - horší poloha - 1,15; dopravní dostupnost - horší dopravní dostupnost - 1,10; možnost zastavění pozemku - obdobná možnost - 1,00; intenzita využití pozemku - odlišný druh zástavby - 1,50; vybavenost pozemku - horší vybavenost - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - 1,00	68/1	4 481	3 300 000	736,44	1,98	1 460,28
Česká Skalice pozemek parc.č. 1147/49, k.ú. Česká Skalice, v územním plánu zahrnutý v plochách označené BI - bydlení individuální, přístup ze zpevněné komunikace, možnost napojení na rozvod elektro, vodovod a kanalizaci, realizace 12/2023, č. řízení u KÚ: V-7021/2023-605 Hodnocení : menší pozemek, využití k bydlení, srovnatelné umístění, lepší přístup, lepší možnost napojení na inženýrské sítě Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - výrazně menší pozemek - 0,90; poloha pozemku - srovnatelná poloha - 1,00; dopravní dostupnost - lepší dopravní dostupnost - 0,90; možnost zastavění pozemku - jednodušší možnost zastavění - 0,80; intenzita využití pozemku - vyšší možnost využití pozemku - 0,90; vybavenost pozemku - lepší vybavenost - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - 1,00	68/1	820	3 200 000	3 902,44	0,52	2 048,31

Nahořany, Lhota	68/1	3 289	1 644 500	500,00	2,30	1 149,50
pozemek parc.č. 147/12, k.ú. Lhota u Nahořan, pozemek není územním plánem určen k zastavění, přístup z neuzpevněné komunikace, podmíněná možnost napojení na rozvod elektro a vodovod, pozemek v blízkosti vodní nádrže Rozkoš, realizace 7/2024, č. řízení u KÚ: V-3739/2024-605						
Hodnocení : menší pozemek,bez možnosti zastavění, horší umístění, srovnatelný přístup, horší možnost napojení na inženýrské sítě						
Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaná cena - 1,00; velikost pozemku - menší pozemek - 0,95; poloha pozemku - horší poloha - 1,10; dopravní dostupnost - srovnatelná dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle současného územního plánu nelze zastavět - 2,00; intenzita využití pozemku - obdobná možnost - 1,00; vybavenost pozemku - horší vybavenost - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - 1,00						
Průměrná jednotková cena						1 601,36 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	1590/28	30 910	1 600	1 / 1	49 456 000
trvalý travní porost	68/2	7	1 600	1 / 1	11 200
trvalý travní porost	68/3	11	1 600	1 / 1	17 600
Celková výměra pozemků:		30 928	Hodnota pozemků celkem:		49 484 800

Kontrola zjištěné obvyklé ceny

Pro ověření zjištěné ceny porovnávací metodou je provedena úvaha zahrnující odhad nákladů na vybudování komunikace a inženýrských sítí a následného prodeje jednotlivých stavebních pozemků pro rekreační objekty.

Náklady na vybudování zpevněné komunikace, rozvodu elektrické energie, rozvodu vody a kanalizace v rámci pozemku parc.č. 1590/28, k.ú. Česká Skalice lze odhadnout na 20 000 000,- Kč.

Cena pozemků ve stávajícím stavu 49 500 000,- Kč

Náklady na vybudování infrastruktury 20 000 000,- Kč

Náklady celkem 70 000 000,- Kč (zaokrouhleno)

Na posuzovaných pozemcích lze uvažovat 20 rekreačních objektů - viz příloha Návrh zástavby. Celková výměra pozemků 30 928 m² je zmenšena o nezastavitelnou část (v územním plánu PX - veřejné prostranství) o výměře cca 2 450 m² a dále je nutné odečíst cca 3 500 m² na komunikaci zajišťující přístup k jednotlivým stavebním pozemkům a vedení inženýrských sítí. Po odečtu uvedených ploch lze uvažovat s plochou stavebních pozemků cca 25 000 m².

Stavební pozemek pro 1 rekreační objekt 25 000 m² : 20 ks = 1 250 m²

Náklady na 1 stavební pozemek 70 000 000,- Kč : 20 ks = 3 500 000,- Kč

Cena 1 m² stavebního pozemku 3 500 000,- Kč : 1 250 m² = 2 800,- Kč/m²

Cenu 3 500 000,- Kč za stavební pozemek pro rekreační objekt u vodní nádrže Rozkoš, resp. cenu 2 800,- Kč/ m² stavebního pozemku, lze považovat za obvyklé ceny dosažitelné na místním realitním trhu.

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 0 Kč

Druh dokladu: Dle sdělení

Kupní cena nebyla sdělena.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Ve městě Česká Skalice a okolí funguje realitní trh s rodinnými domy, rekreačními objekty a pozemky pro jejich výstavbu. Poptávané jsou zejména menší rodinné domy a rekreační objekty v dobrém stavebním stavu, bez nutnosti provádět nutné stavební úpravy. V segmentu pozemků pro výstavbu rodinných domů a zejména rekreačních objektů poptávka trvale převyšuje nabídku.

Výhodou oceňované nemovitosti je umístění v lokalitě v těsné blízkosti vodní nádrže Rozkoš. Nevýhodou je nevybudovaná infrastruktura umožňující výstavbu jednotlivých rekreačních objektů.

Pro stanovení stávající obvyklé ceny se vychází z hodnoty získané metodou srovnávací, z ceny 49 500 000,- Kč. Uvedená cena byla potvrzena i úvahou zahrnující odhad nákladů na vybudování komunikace a inženýrských sítí a následného prodeje jednotlivých stavebních pozemků pro rekreační objekty.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	49 484 800 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	49 500 000 Kč	

Silné stránky nemovité věci

- umístění v těsné blízkosti vodní nádrže Rozkoš

Slabé stránky nemovité věci

- nedobudované inženýrské sítě v pozemku

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3278 ze dne 30.07.2025.	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2940 ze dne 30.07.2025.	1
Kopie katastrální mapy.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Platný územní plán - výřez.	1
Návrh zástavby.	1
Vyznačení polohy v mapě.	1

Koncesní listina

Předmět podnikání : Oceňování majetku pro věci nemovité

IČO : 156 32 016

Vydal : Okresní živnostenský úřad Trutnov

Číslo jednací : 0-89-20/00/ZM1, ev.č.: 361000-16074, rej.č.: 1547

Dne : 3.6.2002

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573990 Česká Skalice
Kat.území: 621684 Česká Skalice List vlastnictví: 3278

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Beste-Investering, s.r.o., Wolkerova 2721, 58001 Havlíčkův Brod	27286002	

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1590/28	30910	orná půda		zemědělský půdní fond

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace

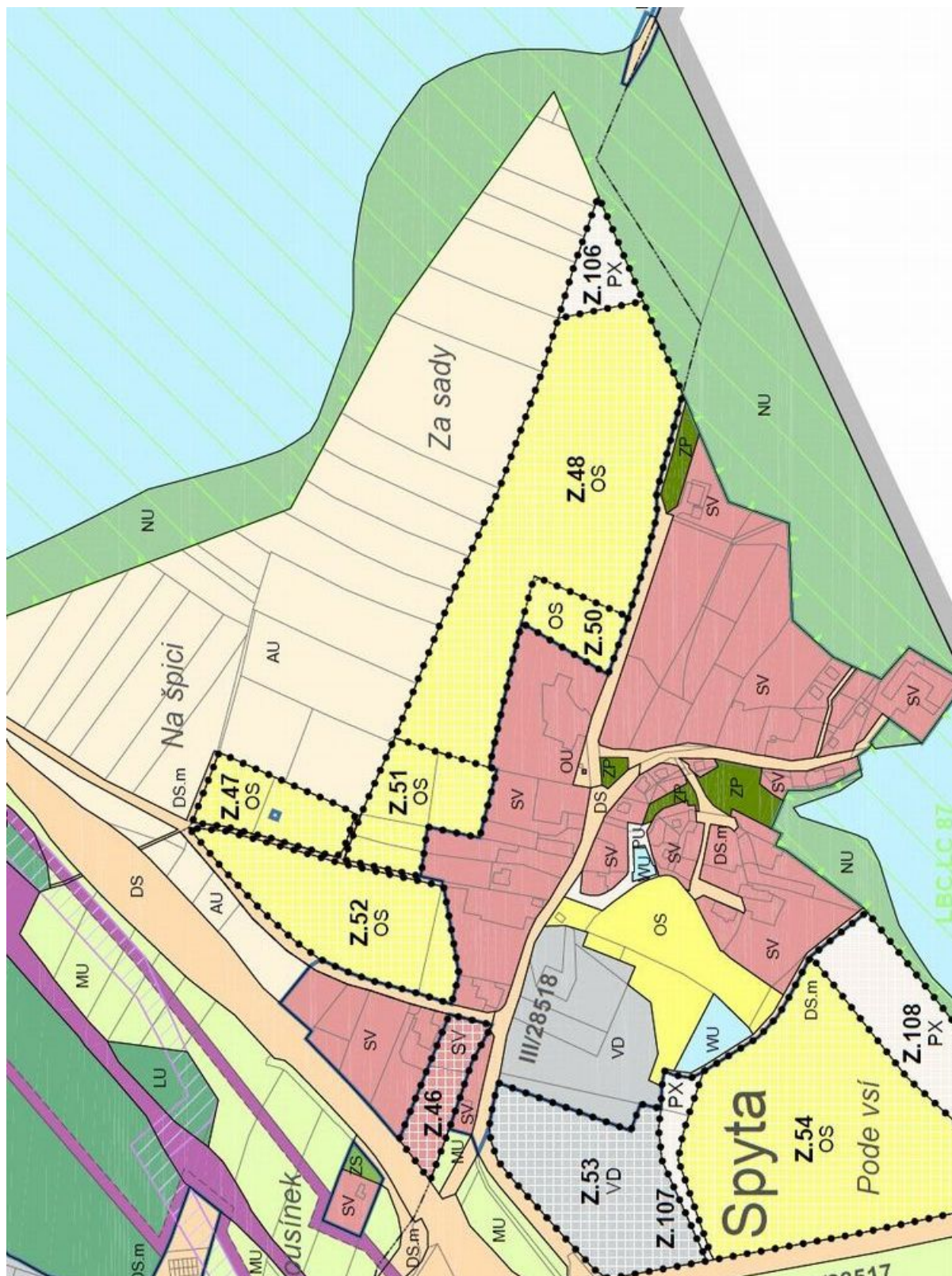


pohled jihovýchodní



pohled severozápadní

Výřez z platného územního plánu města Česká Skalice



Návrh zástavby



Mapa oblasti

