

Znalecký posudek č. 1804–10/2026

O ceně pozemku p.p.č. 169/2, o ploše 7363 m², ostatní plocha, manipulační plocha, zapsaný mimo jiné na LV 10001, v katastrálním území Velká Ledhuje, v obci Police nad Metují, okres Náchod, kraj Královéhradecký.



Objednatel posudku:

Vodovody a kanalizace Náchod a.s.
Kladská č. p. 1521
547 01 Náchod
IČO: 48172928
DIČ: CZ48172928
ze dne: 8. 1. 2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny pozemku pro stanovení emisního ažia.

**Výsledná obvyklá cena oceňovaného pozemku dle odborného odhadu znalce činí:
957 190,- Kč**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb., podle stavu ke dni 31. 12. 2025 posudek vypracoval:

Ing. Daniel Jakwerth
Skřivánčí 770
541 01 Trutnov
tel.: 724 689 138
email: D.Jakwerth@seznam.cz

Posudek obsahuje 10 stran a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Jeden výtisk je uložen v archivu znalce.

v Trutnově, 30. 3. 2026

Vyhotovení č. 1

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zjištění ceny p.p.č. 169/2, o ploše 7363 m², ostatní plocha, manipulační plocha, zapsaný mimo jiné na LV 10001, v katastrálním území Velká Ledhuje, v obci Police nad Metují, okres Náchod, kraj Královéhradecký.

Pro stanovení obvyklé ceny a zjištěné ceny se vychází podle definice ze zákona o oceňování uvedeného výše pokud je to možné porovnávacím způsobem. Pokud není možné lze použít další metody, např. pro stanovení určené ceny zjištěné podle platné oceňovací vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. a zákona 151/1997 Sb., v platných zněních ke dni ocenění.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka byla provedena dne 25. 1. 2026 za účasti znalce.

3. Podklady pro vypracování posudku

Objednávka posudku

Informace o pozemku z KN,

Mapové podklady

Ortomapa katastrální mapy z nahlížení do KN

Skutečnosti zjištěné při prohlídce dne <datum-prohlídky>

Cenové údaje a kupní smlouvy porovnávacích nemovitostí

Fotodokumentace

Situace

Databáze z archivu znalce

Konzultace s realitním makléřem

Analýza trhu s nemovitostmi v místě

Teorie oceňování nemovitostí - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol

Zákon 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí v aktuálním znění

Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb, ve znění platných předpisů Vyhl. 370/2024 Sb.

4. Vlastnické a evidenční údaje

název: Pozemek p.p.č. 169/2 v k.ú. Velká Ledhuje

adresa: Police nad Metují

kraj: Královéhradecký

obec: Police nad Metují

katastrální území: Velká Ledhuje

počet obyvatel obce: 4 150

nemovitost je ve vlastnictví: Město Police nad Metují

5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace byla poskytnuta, ocenění je provedeno dle skutečného stavu. Jiná dokumentace nebyla na mé požádání předložena. Pozemek je v oploceném areálu.

6. Celkový popis

Police nad Metují (německy Politz an der Mettau) je město v okrese Náchod v Královéhradeckém kraji. Protéká jím potok Ledhujka, přítok řeky Metuje. Město obklopují vrchy Kluček, Strážnice a Havlatka a dominuje jim Ostaš. Žije zde přibližně 4100 obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Velká Ledhuje je část města Police nad Metují s více než 2400 obyvateli. Kromě samotné osady se jedná i o katastrální území o rozloze téměř 6 km². V letech 1892-1895 se v blízkém Suchém Dole konalo významné náboženské Zjevení Panny Marie.

Poloha nemovitosti:

Předmětný pozemek je nepravidelného tvaru zřejmého z ortomapy v místě oploceného areálu objektu pro odběr podzemní vody. Přístup a příjezd je zajištěn po polní cestě navazující na ulici v Domkách. V areálu je provedena panelová cesta za vjezdovou bránou na severní straně. Terén je rovinný. Pozemek se nachází jižně od zástavby města za průmyslovou zástavbou, od centra je vzdálenost 1,3 km. Severovýchodně od pozemku je větší trafostanice, areál s pozemkem se nachází v chráněné krajinné oblasti - III. zóna a v ochranném pásmu vodního zdroje 1. stupně.

7. Obsah posudku

1. Ocenění dle cenového předpisu
 - 1.1. p.p.č. 169/2 – § 9
2. Ocenění p.p.č. 169/2 porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky Vyhl.č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

1. Ocenění dle cenového předpisu

1.1 p.p.č. 169/2 – § 9

Jedná se o pozemek ve funkčním celku se stavbou objektu pro odběr podzemní vody a jeho příslušenství. Vlastní stavba není součástí ocenění. Přes pozemek je vedeno VN a v severním rohu se nachází stožár VN. Pozemek je součástí oploceného areálu objektu pro odběr podzemní vody se vstupem a příjezdem ze severozápadu po polní cestě.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Police nad Metují		
Název okresu	Náchod		
Základní cena výchozí	ZC _V	=	2 047,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena pozemku $ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 693,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Poptávka po pozemcích užívaných pro infrastrukturu v oblasti není.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06

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
Index trhu	$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) =$	0,940

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Pozemek se nachází pod ochranou, pomocí indexů byly provedeny úpravy za polohu v ochranných pásmech CHKO, za vodní zdroj, nezpevněný příjezd a stavbu pod povrchem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost 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	II. Ochranné pásmo	-0,03
5 Omezení užívání pozemku	III. Stavba pod povrchem pozemku	-0,05
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i =$	0,920

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	znak se neposuzuje pro liniové stavby	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	-0,02

5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$	= 0,588
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,509

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 105,8211 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
169/2	ostatní plocha - manipulační plocha	7 363	779 160,76
p.p.č. 169/2 – zjištěná cena			779 160,76 Kč

Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena 779 160,76 Kč

2. Ocenění p.p.č. 169/2 porovnávací metodou

Pozemky v obci se podle inzerce obchodují v nabídkách:

stavební - 1600 - 2000 Kč/m²

zemědělské 35 - 55 Kč/m²

ostatní 50 - 300 Kč/m²

Podobné pozemky v areálech se dokupují podle potřeby, ve veřejném zájmu se v oblasti ceny pohybují 60 - 150 Kč/m² například pod komunikacemi, pomocné silniční pozemky, v místě infrastruktury a podobně. Nebo se směřují s doplatkem pro zachování možnosti přístupu nebo příjezdu. Tak je tomu i v tomto případě pro zachování funkčních celků.

Znalec provedl analýzu vlastností jednotlivých porovnávacích vzorků s prodejními cenami a podle skutečných vlastností s přihlédnutím k vývoji cen a atraktivnosti pozemků provedl korekci pomocí koeficientů, jejichž název vyjadřuje hodnotící kritérium.

Srovnatelné nemovité věci

1. V-5023/2024-605

Jedná se o prodej tří menších pozemků pro dokoupení v areálu zemědělského podniku v intravilánu obce.

2. V-3479/2024-605

Strategický pozemek k doplnění funkčního celku areálu.

3. V-2471/2024-605

Pozemek v intravilánu - zahrada v areálu se stavbou, dokoupení do celku.

Stanovení porovnávací hodnoty

1. V-5023/2024-605	
Cena nemovité věci (CN)	25 300,- Kč
Výměra (V)	493,00 m ²
<i>K_{poloha}</i>	0,95
<i>K_{účelu}</i>	0,95
<i>K_{vývoje cen}</i>	1,05
<i>K_{tvary}</i>	1,05
<i>K_{úvahy znalce}</i>	1,15
<i>K_{velikosti}</i>	1,05
Jednotková cena za m ² (JC)	61,66 Kč

2. V-3479/2024-605	
Cena nemovité věci (CN)	501 600,- Kč
Výměra (V)	1 672,00 m ²
<i>K_{poloha}</i>	0,85
<i>K_{účelu}</i>	0,80
<i>K_{vývoje cen}</i>	1,05
<i>K_{tvary}</i>	1,05
<i>K_{úvahy znalce}</i>	0,85
<i>K_{velikosti}</i>	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	191,17 Kč

3. V-2471/2024-605	
Cena nemovité věci (CN)	50 000,- Kč
Výměra (V)	380,00 m ²
<i>K_{poloha}</i>	0,90
<i>K_{účelu}</i>	0,90
<i>K_{vývoje cen}</i>	1,05
<i>K_{tvary}</i>	1,05
<i>K_{úvahy znalce}</i>	1,10
<i>K_{velikosti}</i>	1,05
Jednotková cena za m ² (JC)	135,72 Kč

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{V}) \times (\text{K}_{\text{poloha}} \times \text{K}_{\text{účelu}} \times \text{K}_{\text{vývoje cen}} \times \text{K}_{\text{tvary}} \times \text{K}_{\text{úvahy znalce}} \times \text{K}_{\text{velikosti}})$$

Minimální jednotková cena za m ²		61,66 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma \text{JC} / 3$	129,52 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		191,17 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	130,- Kč
Výměra	V	7 363,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	957 190,- Kč

Porovnávací hodnota 957 190,- Kč

3. Obvyklá cena

Obvyklá cena

957 190,- Kč

Odůvodnění stanovené výsledné ceny:

Výsledná cena byla znalcem stanovena podle ceny stanovené porovnávací metodou ze tří vzorků, další tři vzorky byly vyřazeny pro neobvyklost výše ceny nebo nevhodné vlastnosti.

C. Rekapitulace

- | | |
|---------------------------------------------|--------------|
| 1. Ocenění dle cenového předpisu | 779 160,- Kč |
| 2. Ocenění p.p.č. 169/2 porovnávací metodou | 957 190,- Kč |

Obvyklá cena: 957 190,- Kč

Cena slovy: devětsetpadesátsedmtisícjedenostodevadesát Kč

Hodnota nepeněžního vkladu ve výši 957.190,- Kč, která byla stanovena na základě shora popsáním způsobem ocenění. Odpovídá částce, která má být započtena jako vklad do základního kapitálu obchodní společnosti. Tato cena, která byla stanovena na základě popsání způsobů ocenění ve znaleckém posudku, odpovídá úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být vydány za tento nepeněžitý vklad.

Dle odsouhlaseného návrhu výroční zprávy obchodní společnosti Vodovody a kanalizace Náchod a.s. IČ 48172928 je emisní kurz, který odpovídá částce ve výši 1.849,- Kč za jednu akcii o jmenovité hodnotě 1.000,- Kč.

Počet akcií vydaný za nepeněžitý vklad činí: $957190 / 1849 = 517$ ks akcií.

v Trutnově, 30. 3. 2026

Ing. Daniel Jakwerth
Skřivánčí 770
541 01 Trutnov



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví a ceny se specializací nemovitosti, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6.12.2005, č. Spr. 4335/2005.

Koncesní listina vydaná 14.12.2005 obecním živnostenským úřadem v Trutnově pod č.j. 2-28/05.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Znalec si je vědom následků vědomě podaného nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127 a) zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění.

Znalec souhlasí se zveřejněním posudku.

V Trutnově:
30. 3. 2026

Razítko:
Ing. Daniel JAKWERTH
Skřivánčí 770
541 01 Trutnov

Podpis:

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 1804–10/2026 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20250010 podle připojené likvidace.

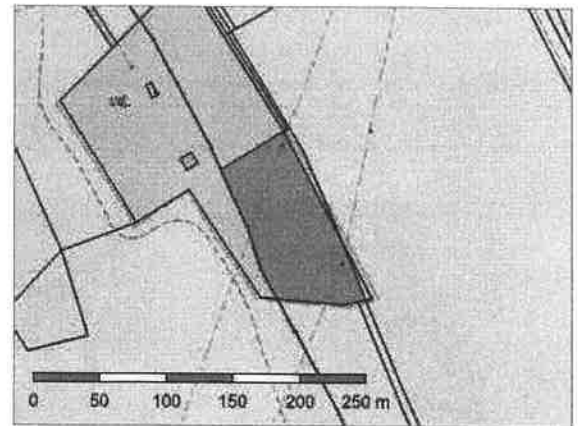
E. Seznam příloh

Informace o pozemku z KN
Mapové podklady

1 list
1 list

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	169/2
Obec:	Police nad Metují [574341]
Katastrální území:	Velká Ledhujce [725340]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	7363
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Police nad Metují, Masarykovo náměstí 98, 54954 Police nad Metují	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast
chráněná krajinná oblast - III. zóna
ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

- Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.01.2026 18:40.



Plán časti města s označenou polohou



Satelitní snímek s označenou polohou



Ortomapa p.p.č. 169/2
GPS 50°31'33.09"N, 16°14'31.6"E