

Odborné vyjádření

06/2026

Předmět vyjádření: Určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemků parc. č. 2009/2, 2011/11 a 2385/34, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice

Objednatel: Město Holice
Holubova 1
534 14 Holice
obj. ze dne 27.2.2026

Účel vyjádření: Zjištění obvyklé ceny pro majetkoprávní vypořádání

Stanoveno ke dni: 31.3.2026

Vypracovala:

[REDACTED]

I

V Srchu dne 31.3.2026

Nález a ocenění

Předmětem ocenění jsou následující pozemky:

- pozemek parc. č. 2009/2 o výměře 2249 m², v katastru nemovitostí evidovaný v druhu trvalý travní porost,
 - pozemek parc. č. 2011/11 o výměře 8 m², v katastru nemovitostí evidovaný v druhu orná půda,
 - pozemek parc. č. 2385/34 o výměře 37 m², v katastru nemovitostí evidovaný v druhu ostatní plocha se způsobem využití silnice,
- nacházející se v katastrálním území (dále jen k.ú.) Holice v Čechách a obci Holice.

Pozemky se nacházejí v zastavěném území, v severní části města, severní hranicí přiléhají k ulici Pod Homolí. Přístup na pozemky je možný z místní komunikace na pozemky parc. č. 2385/42. Sjezd na pozemky však není zřízen. Pozemky jsou s vegetačním povrchem, jsou bez staveb, venkovních úprav a trvalých porostů.



Vlastníky oceňovaných nemovitých věcí jsou manželé [redacted] v SJ. Vlastnictví je evidováno na listu vlastnictví č. 2647 pro obec Holice a k.ú. Holice v Čechách u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Vlastnická práva nejsou k datu ocenění omezena právem odpovídajícím věcnému břemenu.

Souhrnné informace o oceňovaných nemovitých věcech

1. Pozemek parc. č. 2009/2 (2249 m²) - trvalý travní porost

Právní stav evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu - pozemek je s travním porostem. Pozemek je zemědělsky obhospodařovaný, přičemž zemědělské využití není sníženo zvýšenou balvanitostí nebo jinými pevnými překážkami, zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení, potřebou odvodnění,

lokalizací ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí či vlivem imisního zatížení.
Nahlédnutím do Portálu farmáře - Veřejného registru půdy LPIS (<https://eagri.cz/public/web/mze/farmar/>) jsem zjistila, že pozemek je užíván společností SOLVIT, s.r.o., IČO 25589342, se sídlem Staroholická 398, Staré Holice, 534 01 Holice.

Omezení: nezjištěna.

Záplavové území: není.

Příslušenství: není.

Součástí pozemku: nejsou.

Dle platné územně plánovací dokumentace se nachází v zastavitelné ploše označené Zb3 funkčně vymezené pro BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.

hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a přímo související stavby, zařízení a činnosti, vybavenost a služby místního charakteru
přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení typu rodinného domu
- pozemky rodinné rekreace
- pozemky občanské vybavenosti pro obsluhu řešeného území
- pozemky veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb výroby a služeb (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby), za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky staveb pro maloobchodní prodej za podmínky rozsahu do 1000 m² prodejní plochy
- pozemky dalších staveb a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- bytové domy za podmínky, že se bude jednat o viladomy či bytové domy do 2 nadzemních podlaží

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, návrhy staveb budou individuálně posuzovány, zejména s ohledem na zachování přiměřené architektonické sourodosti lokality; odborné odůvodnění návrhu bude požadováno u staveb výrazně se svým řešením odlišujících od okolní zástavby



Zastavitelná plocha Zb3 je plocha pro obytnou zástavbu v rozsáhlé proluce nad areálem gymnázia - prověření územní studii jako podmínka pro rozhodování; přípustná podlažnost viladomů do 2NP + podkroví.

2. Pozemek parc. č. 2011/11 (8 m²) - orná půda

Právní stav evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu - pozemek je s vegetačním povrchem.

Pozemek je zemědělsky obhospodařovaný, přičemž zemědělské využití není sníženo zvýšenou balvanitostí nebo jinými pevnými překážkami, zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení, potřebou odvodnění, lokalizací ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí či vlivem imisního zatížení.

Nahlédnutím do Portálu farmáře - Veřejného registru půdy LPIS (<https://eagri.cz/public/web/mze/farmar/>) jsem zjistila, že pozemek je užíván společností SOLVIT, s.r.o., IČO 25589342, se sídlem Staroholická 398, Staré Holice, 534 01 Holice.

Omezení: nezjištěna.

Záplavové území: není.

Příslušenství: není.

Součásti pozemku: nejsou.

Dle platné územně plánovací dokumentace se nachází v zastavitelné ploše označené Zb3 funkčně vymezené pro BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.

3. Pozemek parc. č. 2385/34 (37 m²) - ostatní plocha se způsobem využití silnice

Pozemek je pomocným silničním pozemkem, přiléhá k silnici.

Právní stav evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.

Omezení: nezjištěna.

Záplavové území: není.

Příslušenství: není.

Součásti pozemku: nejsou.

Dle platné územně plánovací dokumentace se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití PV - plochy veřejných prostranství

hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné bez omezení, které mají významnou prostorotvornou a obytnou funkci

přípustné využití:

- pozemky veřejně přístupné, zejména plochy zeleně a pozemky dopravní a technické infrastruktury s charakterem odpovídajícím účelu veřejných prostranství

podmíněně přípustné využití:

- pozemky občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšují využitelnost těchto ploch pro obyvatele (např. altány, půjčovny sportovních potřeb, informační kiosky, občerstvení s venkovním posezením, dětská hřiště, veřejná WC, architektonické a vodní prvky, umělecká díla a další doprovodný mobiliář)

- parkoviště, pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Obvyklá cena nemovité věci je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývajícího z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obvyklá cena se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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.

Na nemovité věci působí řada vlivů, např. kupní síla obyvatelstva, velikost obce, umístění stavby v obci, územní plán obce, parkovací možnosti v okolí, u obchodních (prodejních) staveb množství lidí, kteří kolem těchto staveb denně projdou, zastávky MHD, vlaku a autobusu, u kterých jsou tržby podstatně vyšší, u bytových staveb kvalita životního prostředí, hluk, prach a další imise z okolí, dopravní obslužnost, počet podlaží v objektu, stupeň využití pozemku, velikost a tvar pozemku, složení obyvatelstva v objektu a okolí, pracovní příležitosti v obci a nejbližším okolí, infrastruktura v obci a nejbližším okolí, dostupnost škol, úřadů, obchodů, zdravotnictví, kultura, sport, stálé negativní vlivy (výskyt radonu, znečištění spodních vod, exhalace apod.), u nezastavěných pozemků stavební připravenost, geologické podmínky, svažitost terénu a orientace ke světovým stranám, ekologické zátěže z minulosti, ochranná pásma apod.

I.

Trh s pozemky je ustálený, při určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 2009/2 a 2011/11 vycházím z uskutečněných prodejů pozemků, které jsou určeny k zastavění stavbou pro bydlení. Vzorků není dostatečné množství, proto je zvoleno delší časové období než doporučených 12 měsíců.

Při analýze získaných dat jsou realizované ceny porovnatelných nemovitých věcí upraveny hodnotami korekcí zvolených cenotvorných faktorů. Dále je určena základní jednotka včetně faktorů (parametrů): základní jednotkou byla zvolena výměra pozemku a za faktory (parametry) byly zvoleny ty, které se významně podílí na ceně nemovitých věcí:

P1 - lokalita

P2 - velikost

P3 - další vlivy

P4 - časové hledisko

Hodnocení je následně prováděno ve vztahu k oceňované nemovité věci, kdy oceňovaná nemovitá věc má hodnotu parametrů jedna.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1,00, jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1,00.

Vzorek č. 1

pozemky parc. č. 2007/14, 2007/37 a 2385/30 v k.ú. Holice v Čechách (orná půda, ostatní plocha) o celkové výměře 7 142 m²

vkladové řízení sp.zn. V-12880/2025-606

právní účinky: 20.11.2025

kupní cena: 6 663 910 Kč

P1 - pozemky ve srovnatelné poloze (severně od ulice Pod Homolí) - 1,00

P2 - bez úpravy (více pozemků) - 1,00

P3 - pozemky s vegetačním povrchem, dle ÚPD v zastavitelné ploše Zb1a (BI), pozemky nepřiléhají ke komunikaci, bez inženýrských sítí, převod spoluvlastnického podílu ve výši id.1/2 vzhledem k celku - 0,80

P4 - prodej v 11/2025 (bez úpravy) - 1,00

celková korekce - 0,80

jednotková cena - 1 866 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 1 493 Kč/m²

Vzorek č. 2

pozemek parc. č. 2008/54 v k.ú. Holice v Čechách (trvalý travní porost) o výměře 661 m²

vkladové řízení sp.zn. V-12494/2025-606

právní účinky: 11.11.2025

kupní cena: 2 776 200 Kč

P1 - pozemek ve srovnatelné poloze (severně od ulice Pod Homolí) - 1,00
P2 - malá výměra - 0,90
P3 - pozemek s vegetačním povrchem, dle ÚPD v zastavitelné ploše Zb3 (BI), pro zasíťování pozemku je vydáno územní rozhodnutí, v kupní ceně je obsažena cena za zasíťování - 0,40
P4 - prodej v 11/2025 (bez úpravy) - 1,00
celková korekce - 0,36
jednotková cena - 4 200 Kč/m²
jednotková cena upravená korekcí - 1 512 Kč/m²

Vzorek č. 3

pozemek parc. č. 2195/22 v k.ú. Holice v Čechách (orná půda) o výměře 150 m²
vkladové řízení sp.zn. V-1933/2024-606
právní účinky: 28.2.2024
kupní cena: 100 000 Kč
P1 - pozemek v horší poloze (dále od centra) - 1,10
P2 - malá výměra - 0,90
P3 - pozemek s vegetačním povrchem, dle ÚPD v zastavitelné ploše Zb4c (BI), pozemek nepřiléhá ke komunikaci, bez inženýrských sítí, rozšíření pozemkového zázemí u bytového domu č.p. 25 ve Staroholické ulici - 1,25
P4 - prodej v 04/2024 (nárůst ceny o 12 %) - 1,12
celková korekce - 1,39
jednotková cena - 667 Kč/m²
jednotková cena upravená korekcí - 927 Kč/m²

Vzorek č. 4

pozemek parc. č. 1991/18 v k.ú. Holice v Čechách (trvalý travní porost) o výměře 6 491 m²
vkladové řízení sp.zn. V-2263/2025-606
právní účinky: 4.3.2025
kupní cena: 3 500 000 Kč
P1 - pozemek v horší poloze (dále od centra) - 1,10
P2 - velká výměra - 1,00
P3 - pozemek s vegetačním povrchem, dle ÚPD v zastavitelné ploše Zb1b (BI), pozemek nepřiléhá ke komunikaci, bez inženýrských sítí - 1,25
P4 - prodej v 03/2025 (nárůst ceny o 7 %) - 1,07
celková korekce - 1,47
jednotková cena - 539 Kč/m²
jednotková cena upravená korekcí - 792 Kč/m²

Vzorek č. 5

pozemky parc. č. 533 a 537/2 v k.ú. Holice v Čechách (zahrada) o celkové výměře 1 889 m²
vkladové řízení sp.zn. V-2589/2025-606
právní účinky: 12.3.2025
kupní cena: 4 950 000 Kč
P1 - pozemky v lepší poloze (mezi Hradeckou ulicí a ulicí bratří Čapků) - 0,90
P2 - bez úpravy (více pozemků) - 1,00
P3 - pozemky s vegetačním povrchem, dle ÚPD v zastavěném území (BI), pozemky nepřiléhají ke komunikaci, s inženýrskými sítěmi při hranici - 0,60
P4 - prodej v 03/2025 (nárůst ceny o 7 %) - 1,07
celková korekce - 0,58
jednotková cena - 2 620 Kč/m²
jednotková cena upravená korekcí - 1 520 Kč/m²

minimální hodnota	792 Kč/m ² (případ č. 4)
maximální hodnota	1 520 Kč/m ² (případ č. 5)
průměrná hodnota	1 249 Kč/m ²
navržená jednotková cena	1 250 Kč/m ²
výměra	2 257 m ²
obvyklá cena	2 821 250 Kč

Obvyklá cena v objektivní zaokrouhlené výši: **2 821 250 Kč**

II.

Při určení tržní hodnoty pozemku parc. č. 2385/34 vycházím z uskutečněných prodejů veřejně přístupných pozemků v k.ú. Holice v Čechách o malé výměře v letech 2024 - 2025 (vkladová řízení sp.zn. V-1101/2024-606, V-4174/2024-606, V-573/2024-606, V-1389/2025-606, V-1411/2024-606).

Průměrná cena zjištěná porovnáním - 400 Kč/m².

Výměra = 37 m²

$37 \text{ m}^2 \times 400 \text{ Kč/m}^2$

Tržní hodnota: **14 800 Kč**

Závěr

Cílem předloženého odborného vyjádření bylo provést návrh obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemků parc. č. 2009/2, 2011/11 a 2385/34, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice, ke dni 31.3.2026.

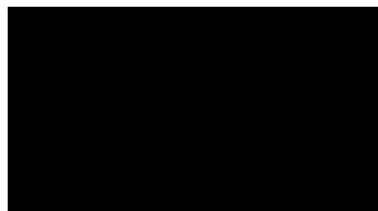
Obvyklou cenu pozemků parc. č. 2009/2, 2011/11 a 2385/34, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice, ke dni 31.3.2026 určuji

ve výši:

2 836 050 Kč

slovy: dvamilionyosmsettřicetšesttisícadesátkorunčeských

V Srchu dne 31.3.2026



Toto odborné vyjádření jsem vypracovala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí a odvětví oceňování lesa, rostlinstva a nerostů.