

# Odborné vyjádření


13/2026

**Předmět vyjádření:** Určení tržní hodnoty nemovitých věcí: pozemků parc. č. 6577/10, 6577/12, 6577/34 a 6596/10, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice

**Objednatel:** Město Holice  
Holubova 1  
534 14 Holice  
obj. ze dne 29.4.2026

**Účel vyjádření:** Zjištění tržní hodnoty pro majetkoprávní vypořádání

**Stanoveno ke dni:** 31.5.2026

**Vypracovala:** 

V Srchu dne 31.5.2026

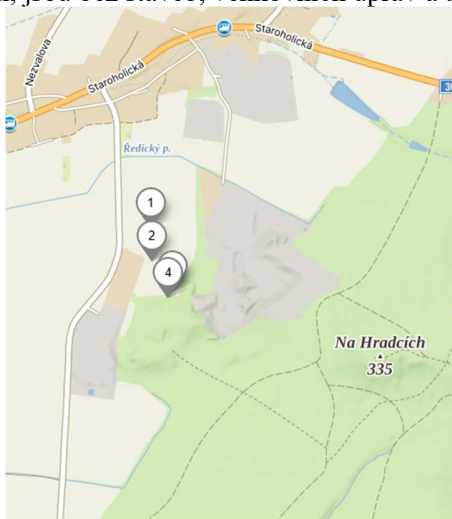
# Nález a ocenění

Předmětem ocenění jsou následující pozemky:

- pozemek parc. č. 6577/10 o výměře 1556 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí evidovaný v druhu trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 6577/12 o výměře 114 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí evidovaný v druhu vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku umělé,
- pozemek parc. č. 6577/34 o výměře 345 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí evidovaný v druhu trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 6596/10 o výměře 3018 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí evidovaný v druhu orná půda, nacházející se v katastrálním území (dále jen k.ú.) Holice v Čechách a obci Holice.

Pozemky se nacházejí v nezastavěném území, východně od silnice III. třídy č. 3182, severovýchodně a východně od staveb č.p. 271 a 350 v části obce Staré Holice (Hanzlova ulice). Pozemky nejsou přístupné ze žádné komunikace, s výj. pozemku parc. č. 6577/12 jsou součástí sceleného lánu, pozemek parc. č. 6577/12 je vodním tokem s hliněným podložím.

Pozemky jsou s vegetačním povrchem, jsou bez staveb, venkovních úprav a trvalých porostů.



Vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí je město Holice, IČO 00273571, Holubova 1, 534 01 Holice.

Vlastnictví je evidováno na listu vlastnictví č. 10005 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. 6577/10 (1556 m<sup>2</sup>) - trvalý travní porost

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.

Součástí pozemku: nejsou.

Dle platné územně plánovací dokumentace se nachází v zastavitelné ploše označené Zv6 funkčně vymezené pro VT - plochy výroby a skladování - těžký průmysl a energetika.

Jedná se o rozvojovou lokalitu pro výrobu, která může mít negativní vliv na okolí v návaznosti na areál těžby jihozápadně Starých Holic

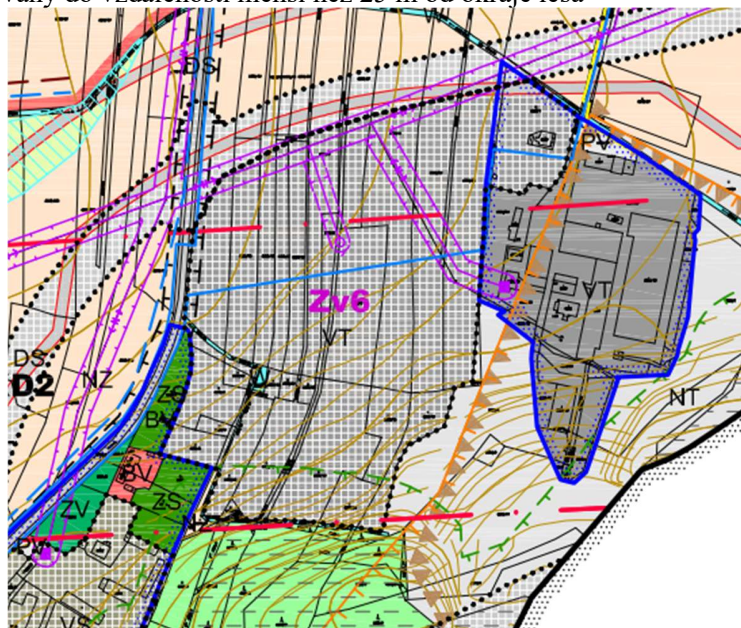
- lokality Zv6 bude nutné v další fázi (územní řízení, posuzování vlivu na životní prostředí, apod.) doložení dodržení platných hygienických limitů hluku z navržené lokality Zv6 na hranicích stávajících i nově navržených chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů staveb

- výšková regulace zástavby – max. 3 nadzemní podlaží, výška římsy u objektů pro skladování max. 9 m

- jednotlivé areály je nutno zapojit do okolního prostředí prostřednictvím souvislých pásů izolační zeleně

- využití severní části lokality je podmíněno stabilizací trasy přeložky silnice III., resp. II. třídy

- stavby nebudou umístovány do vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa



hlavní využití:

- výroba těžkého průmyslu, těžby a energetiky, s případným negativním vlivem nad přípustnou mez mimo areál,

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení průmyslové výroby, těžby a energetiky a s příslušnou výrobou souvisejících staveb a zařízení

- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

- plochy zeleně, vodní plochy

- pozemky rekultivací, zalesnění

- fotovoltaické elektrárny

podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb občanské vybavenosti komerčního charakteru za podmínky, že nebudou omezovat hlavní využití nepřípustné využití:

- zařízení, stavby a činnosti, které narušují či neomezují hlavní využití

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- areály budou zapojeny do okolního prostředí souvislým pásem obvodové zeleně, nebudou vytvářeny výrazné dominanty v krajině

## 2. Pozemek parc. č. 6577/12 (114 m<sup>2</sup>) - vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku umělé

Právní stav evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu - pozemek je vodním tokem s hlíněným podložím.

Omezení: nezjištěna.

Záplavové území: není.

Příslušenství: není.

Součásti pozemku: nejsou.

Dle platné územně plánovací dokumentace se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití W - plochy vodní a vodohospodářské

hlavní využití:

- řeky, potoky a drobné vodní toky, přehrady, rybníky, jezera, mokřady a ostatní vodní nádrže, které plní funkci vodohospodářskou, ekologicko stabilizační, rekreační, estetickou či hospodářskou

přípustné využití:

- vodní toky a plochy včetně břehové zeleně
- technické stavby a zařízení pro obsluhu a ochranu území (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi, energetická zařízení aj.)
- chov ryb a vodních živočichů

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chov ryb - podmínkou je souhlas příslušného správního orgánu včetně orgánu ochrany přírody a krajiny

- likvidace vyčištěných vod z domovních čistíren - podmínkou je souhlas vodohospodářského orgánu

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocování pozemků vodních toků v řešeném území a vodních ploch v nezastavěném území

### 3. Pozemek parc. č. 6577/34 (345 m<sup>2</sup>) - trvalý travní porost

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 Zv6 funkčně vymezené pro VT - plochy výroby a skladování - těžký průmysl a energetika.

### 4. Pozemek parc. č. 6596/10 (3018 m<sup>2</sup>) - 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 Zv6 funkčně vymezené pro VT - plochy výroby a skladování - těžký průmysl a energetika.

Obvyklá cena nemovité věci je cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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, stále 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.

Trh s pozemky je ustálený, při určení tržní hodnoty pozemků parc. č. 6577/10, 6577/12, 6577/34 a 6596/10 vycházím z uskutečněných prodejů pozemků v lokalitě, v některých kupních smlouvách jsou převáděny zemědělské pozemky společně s pozemky vodní plochy, proto bude cena navržena pro všechny pozemky společně. Většina převodů byla uskutečněna v roce 2024.

Přehled zrealizovaných převodů:

1.

vkладové řízení sp.zn. V-238/2024-606

právní účinky: 10.1.2024

kupní cena: 2 495 900 Kč

pozemek parc. č. 6577/16 o výměře 2 269 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost)

jednotková cena - 1 100 Kč/m<sup>2</sup>

2.

vkладové řízení sp.zn. V-1206/2024-606

právní účinky: 6.2.2024

kupní cena: 883 334 Kč

pozemek parc. č. 6577/19 o výměře 137 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost)

pozemek parc. č. 6577/20 o výměře 6 m<sup>2</sup> (vodní plocha)

pozemek parc. č. 6577/21 o výměře 43 m<sup>2</sup> (vodní plocha)

pozemek parc. č. 6577/22 o výměře 29 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost)

pozemek parc. č. 6577/23 o výměře 45 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost)

pozemek parc. č. 6577/24 o výměře 24 m<sup>2</sup> (vodní plocha)

pozemek parc. č. 6577/33 o výměře 60 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost)

pozemek parc. č. 6596/19 o výměře 814 m<sup>2</sup> (orná půda)

výměra celkem: 1 158 m<sup>2</sup> - převod spoluvlastnického podílu ve výši id. 5/6 vzhledem k celku

jednotková cena - 915,37 Kč/m<sup>2</sup>

3.

vkладové řízení sp.zn. V-5075/2024-606

právní účinky: 22.5.2024

kupní cena: 3 500 000 Kč

pozemek parc. č. 6577/25 o výměře 2 374 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost)

pozemek parc. č. 6577/26 o výměře 190 m<sup>2</sup> (vodní plocha)

pozemek parc. č. 6577/42 o výměře 19 m<sup>2</sup> (vodní plocha)

výměra celkem: 2 583 m<sup>2</sup>

jednotková cena - 1 355,01 Kč/m<sup>2</sup>

4.

vkладové řízení sp.zn. V-3161/2024-606

právní účinky: 2.4.2024

kupní cena: 3 650 000 Kč

pozemek parc. č. 6596/14 o výměře 2 776 m<sup>2</sup> (orná půda)

pozemek parc. č. 6604/3 o výměře 31 m<sup>2</sup> (vodní plocha)

výměra celkem: 2 807 m<sup>2</sup>

jednotková cena - 1 300,32 Kč/m<sup>2</sup>

5.

vkладové řízení sp.zn. V-100/2024-606

právní účinky: 5.1.2024

kupní cena: 3 650 000 Kč

pozemek parc. č. 6596/4 o výměře 12 504 m<sup>2</sup> (orná půda)

převod spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 vzhledem k celku

jednotková cena - 1 000 Kč/m<sup>2</sup>

6.

vkладové řízení sp.zn. V-6879/2024-606

právní účinky: 8.7.2024

kupní cena: 296 000 Kč

pozemek parc. č. 6596/5 o výměře 592 m<sup>2</sup> (orná půda)

převod spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 vzhledem k celku

jednotková cena - 1 000 Kč/m<sup>2</sup>

7.

vkладové řízení sp.zn. V-1330/2026-606

právní účinky: 6.2.2026

kupní cena: 675 000 Kč

pozemek parc. č. 6552/6 o výměře 5 366 m<sup>2</sup> (lesní pozemek)

pozemek parc. č. 6574/8 o výměře 401 m<sup>2</sup> (lesní pozemek)

pozemek parc. č. 6577/29 o výměře 15 m<sup>2</sup> (vodní plocha)

výměra celkem: 5 782 m<sup>2</sup>

jednotková cena - 116,74 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná cena vkладových řízení č. 1-6: 1 111,78 Kč/m<sup>2</sup>

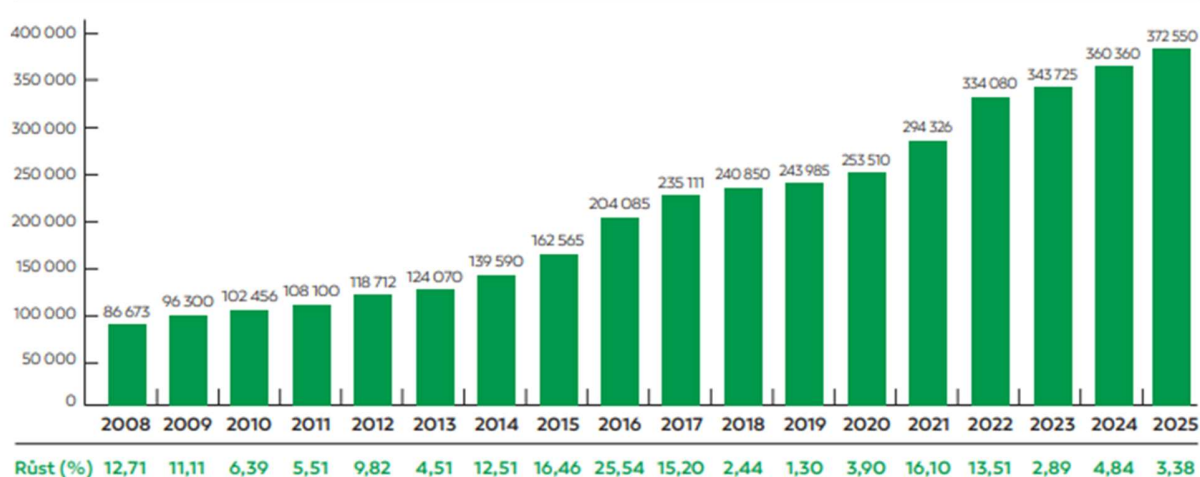
Vzorek č. 7 není zahrnut, protože nebyl převeden žádný zemědělský pozemek.

Při návrhu tržní hodnoty je nutné přihlédnout i k inflaci. Pro zjištění inflace u zemědělské půdy využívám vydanou Zprávu o trhu s půdou:

**Graf 1**

zdroj: FARMY.CZ

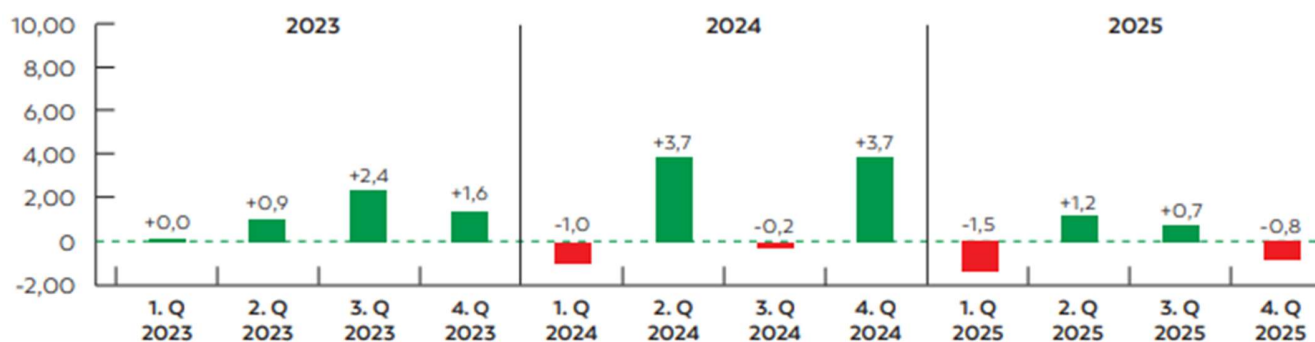
Vývoj tržních cen půdy v období 2008–2025 (Kč/ha)



**Graf 2**

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2023–2025 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)



Na základě uvedeného průměrnou jednotkovou cenu zvyšuji o 5%, tj. upravená jednotková cena je 1 167,37 Kč/m<sup>2</sup>.

Jednotková cena v objektivní zaokrouhlené výši: 1 170 Kč/m<sup>2</sup>

Výměra: 5 033 m<sup>2</sup>

Tržní hodnota: 5 888 610 Kč

Na základě provedené analýzy a podkladů, které jsem měla k dispozici, tržní hodnotu nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 10005 pro obec Holice a k.ú. Holice v Čechách k datu 31.5.2026 určuji ve výši:

**5 888 610 Kč** (slovy: pět milionů osm set osmdesát tisíc šest setdeset korun českých).

## Závěr

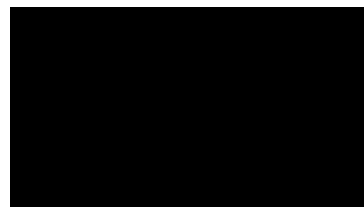
Cílem předloženého odborného vyjádření bylo provést návrh tržní hodnoty nemovitých věcí: pozemků parc. č. 6577/10, 6577/12, 6577/34 a 6596/10, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice, ke dni 31.3.2026.

Tržní hodnotu pozemků parc. č. 6577/10, 6577/12, 6577/34 a 6596/10, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice, ke dni 31.5.2026 určuji

ve výši:	<b>5 888 610 Kč</b>
----------	---------------------

slovy: pětmilionůosmsetosmdesátosmtisícšestsetdesetkorunčeských

V Srchu dne 31.5.2026



*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.*





