

Odborné vyjádření

20/2026



Předmět vyjádření: Určení tržní hodnoty nemovité věci: pozemku parc. č. 1131/2, v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice

Objednatel: Město Holice
Holubova 1
534 14 Holice
obj. ze dne 23.6.2026

Účel vyjádření: Zjištění tržní hodnoty pro majetkoprávní vypořádání

Stanoveno ke dni: 25.7.2026

Vypracovala:

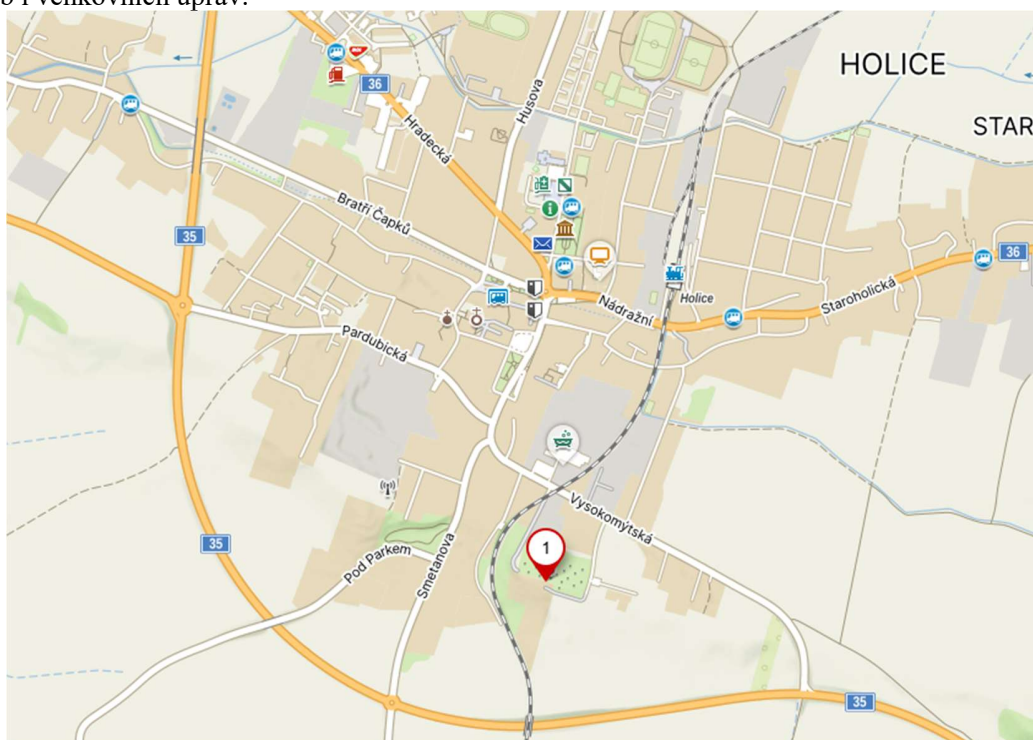


V Srchu dne 25.7.2026

Nález a ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1131/2 o výměře 255 m², v katastru nemovitostí evidovaný v druhu ostatní plocha, se způsobem využití pohřebiště, nacházející se v katastrálním území (dále jen k.ú.) Holice v Čechách a obci Holice.

Pozemek se nachází v zastavěném území, v jihovýchodní části Holic, mezi železniční tratí a Vysokomýtskou ulicí, u hřbitova. Pozemky není přístupný z komunikace, je s travním porostem a trvalými porosty - okrasnými dřevinami. Je bez staveb i venkovních úprav.



Vlastníkem oceňované nemovité věci je [REDACTED]
Vlastnictví je evidováno na listu vlastnictví č. 680 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 oceňované nemovité věci

Pozemek parc. č. 1131/2 (255 m²) - ostatní plocha (pohřebiště)

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

Omezení: ochranné pásmo hřbitova.

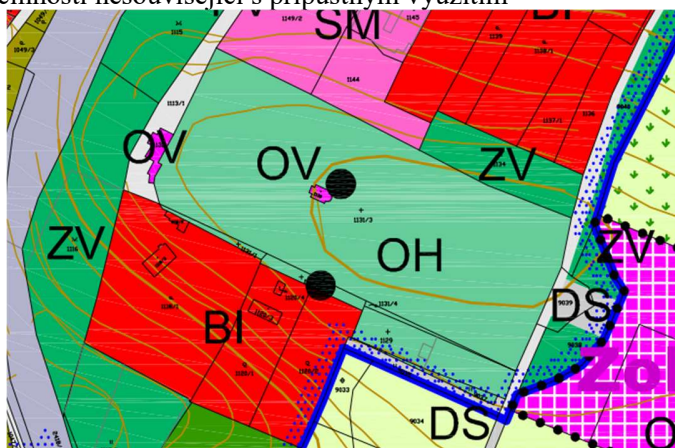
Záplavové území: není.

Příslušenství: není.

Součástí pozemku: trvalé porosty - okrasné dřeviny (lípy, jírovec, jasan a keřové podrostry).

Trvalé porosty jsou neudržované, nacházejí se ve špatném stavu - některé budou muset být pokáceny, u některých postačí zdravotní řezy (lípa velkolistá - tlaková vidlice v kosterním větvení, v koruně je instalována bezpečnostní vazba, má redukovanou sekundární korunu, jsou patrné trhlíny, infekce kmene a dutiny ve kmeni; lípy malolisté - nevhodná struktura větvení, tlakové vidlice od báze či vyvíjející se, jedna má redukovanou sekundární korunu, infekci větví a dutiny ve kmeni).

- stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím



Na nemovitě 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 pozemku vycházím z uskutečněných prodejů pozemků v lokalitě, které jsou v katastru nemovitostí evidovány v druhu ostatní plocha.

Přehled zrealizovaných převodů:

1.

vkладové řízení sp.zn. V-4479/2026-606

právní účinky: 23.4.2026

kupní cena: 20 000 Kč

pozemek parc. č. 4398/13 o výměře 74 m²

jednotková cena - 270 Kč/m²

2.

vkладové řízení sp.zn. V-171/2026-606

právní účinky: 7.1.2026

kupní cena: 21 600 Kč

pozemek parc. č. 3228/5 o výměře 54 m²

jednotková cena - 400 Kč/m²

3.

vkладové řízení sp.zn. V-7435/2025-606

právní účinky: 8.7.2025

kupní cena: 307 865 Kč

pozemek parc. č. 2427/23 o výměře 242 m²

pozemek parc. č. 2427/24 o výměře 135 m²

výměra celkem: 377 m²

jednotková cena - 817 Kč/m²

4.

vkладové řízení sp.zn. V-6991/2025-606

právní účinky: 26.6.2025

kupní cena: 76 000 Kč

pozemek parc. č. 753/1 o výměře 190 m²

jednotková cena - 400 Kč/m²

5.

vkладové řízení sp.zn. V-6486/2025-606

právní účinky: 16.6.2025

kupní cena: 4 250 Kč

pozemek parc. č. 1817/2 o výměře 17 m²

jednotková cena - 250 Kč/m²

6.

vkладové řízení sp.zn. V-3373/2026-606, V-3375/2026

právní účinky: 27.3.2026

kupní cena: 64 130 Kč (oba převody)

pozemek parc. č. 4890/19 o výměře 39 m²

pozemek parc. č. 9262/2 o výměře 41 m²

výměra celkem: 80 m²

jednotková cena - 802 Kč/m²

Průměrná cena: 490 Kč/m²

Výměra: 255 m²

Tržní hodnota: 124 950 Kč

Hodnota dřevin:

Okrasné rostliny – § 46 oceňovací vyhlášky (příloha č. 39)

Polohový koeficient K₅ 1,000

Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K _z	Celková cena
1 ks	lípa velkolistá	80 r.	54 660 Kč	-80 %	0,60	6 559,20 Kč
1 ks	lípa malolistá	80 r.	54 660 Kč	-80 %	0,60	6 559,20 Kč
2 ks	lípa malolistá	50 r.	40 160 Kč	-80 %	0,60	9 638,40 Kč
1 ks	jasan ztepilý	50 r.	35 280 Kč	-40 %	0,60	12 700,80 Kč
1 ks	jírovec maďal	50 r.	35 280 Kč	-40 %	0,60	12 700,80 Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem						= 48 158,40 Kč
Po zaokrouhlení						= 48 160 Kč

Tržní hodnota pozemku vč. součástí = 173 110 Kč.

Na základě provedené analýzy a podkladů, které jsem měla k dispozici, tržní hodnotu nemovité věci evidované na listu vlastnictví č. 680 pro obec Holice a k.ú. Holice v Čechách k datu 25.7.2026 určuji ve výši:

173 110 Kč (slovy: jednostosedmdesáttřítisícejednostodesetkorunčeských).

Závěr

Cílem předloženého odborného vyjádření bylo provést návrh tržní hodnoty nemovité věci: pozemku parc. č. 1131/2, v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice, ke dni 25.7.2026.

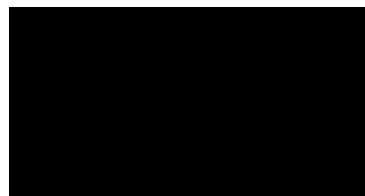
Tržní hodnotu pozemku parc. č. 1131/2, v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice, ke dni 25.7.2026 určuji

ve výši:

173 110 Kč

slovy: jednotosedmdesáttřítisícejednostodesetkorunčeských

V Srchu dne 25.7.2026



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.

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2026 18:15:02

Obec: 574988 Holice

List vlastnictví: 680

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastnické právo

Pozemky

1131/2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel
vznikla z pp 3899/4 pk.
Povinnost k
Parcela: 1131/2
- o Změna výměr obnovou operátu
(Z-3900623/2001)
Povinnost k
Parcela: 1131/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva (dohoda) V1 2132/1994 KUPNI SMLOUVA Z 15.6.1994,VKLAD Z 4.8.1994.

POLVZ:397/1994

Z-3900397/1994-606

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2026 18:15:02

Obec: 574988 Holice

List vlastnictví: 680

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotoveno: 25.07.2026 18:28:47

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 2

