

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 019039/2026

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika - ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně zjištěné a ceně obvyklé zastavěné plochy a nádvoří č. parc. 6642/26 jejíž součástí je stavba hráze, vodní plochy č. parc. 9708 a č. parc. 9712 v obci Holice, katastrální území Holice v Čechách.

Znalec: Martin Buchar
Buzulucká 526/6
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz
IČ: 12979821

Datová schránka: bbjsyqb

Zadavatel: Povodí Labe, s.p., IČ: 70890005
Víta Nejedlého 951/8
500 03 Hradec Králové

Počet stran: 9 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 4.3.2026

Vyhotoveno: V Hradci Králové 4.3.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění cenou zjištěnou a cenou obvyklou zastavěné plochy a nádvoří č. parc. 6642/26 jejíž součástí je stavba hráze, vodní plochy č. parc. 9708, č. parc. 9712 v obci Holice, katastrální území Holice v Čechách.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro majetkoprávní vyrovnání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku nebyly znalci zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 4.3.2026 za přítomnosti Milana Janovského DiS..

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběr dat byl znalcem učiněn z veřejně dostupných zdrojů a dále z dat poskytnutých objednatelem.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Pardubice LV č. 2261
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí
Místní šetření uskutečněné znalcem a informace poskytnuté panem Janovským
Podklady dodané objednatelem posudku Povodí Labe, s.p. k předmětné hrázi
Nemovitosti nabízené na současném realitním trhu a realizované nemovitosti v minulosti k porovnání nenalezeny!

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data jsou považována za věrohodná, neboť jsou čerpána z veřejně dostupných zdrojů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
Vyhláška č. 523/2025 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 6642/26 jejíž součástí je hráz, vodní plocha č. parc. 9708 a č. parc. 9712
Adresa předmětu ocenění: Holice v Čechách

534 01 Holice
LV: 2261
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Holice
Katastrální území: Holice v Čechách
Počet obyvatel: 6 761
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **6 071,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Bez vlivu na cenu.	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Bez vlivu na cenu.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Bez vlivu na cenu.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Bez vlivu na cenu.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 4 084,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 2261
Česká republika
Právo hospodařit s majetkem státu
Povodí Labe, s.p. , Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové
k celku

Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je stavební parcela č. parc. 6642/26 jejíž součástí je stavba vodního díla Hráze a vodní plochy č. parc. 9708, č. parc. 9712 v obci Holice, katastrální území Holice v Čechách. Pozemky a vodní dílo se nacházejí ve volné přírodě, přístupné po nezpevněné komunikaci - polní cestě v nezastavěné části obce. V dané lokalitě nejsou vybudovány žádné inženýrské sítě a není možné napojení. jedná se o klidné prostředí bez negativních vlivů. Pozemky vodních ploch a stavebního pozemku jsou součástí rybníčního tělesa.

3.2. Obsah

1. Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 6642/26
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Vodní dílo - hráz
2. Vodní plochy č. parc. 9708, č. parc. 9712
3. Cena obvyklá

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojevují	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,630}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,600}$$

1. Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 6642/26

1.1. pozemky

Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 6642/26 v obci Holice, k.ú. Holice v Čechách. Pozemek je zastavěný vodním dílem hrází u rybníčního tělesa. Je přístupná po nezpevněné - polní cestě. V dané lokalitě nejsou vybudovány žádné inženýrské sítě. Pozemek se nachází ve volné přírodě, negativní vlivy se neprojevují. Jeho součástí je stavba sypané hráze, která je oceněna samostatně.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,600}$

Ostatní stavební pozemek

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficient	Index P	Index T	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 6 – stavební pozemek zastavěný vodním dílem, hrází, jezem, rybníkem nebo malou vodní nádrží					
§ 4 odst. 6 zast.	4 084,-	0,85	0,600	1,000	2 082,84
Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.					

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 6 zast.	zastavěná plocha a nádvoří	6642/26	1 454	2 082,84	3 028 449,36
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 454		3 028 449,36

1.2. Vodní dílo - hráz

Vodní dílo hráz vodního díla byla vybudována dle dostupných podkladů kolem roku 1960 a od této doby slouží svému účelu. V roce 1997 byla částečně opravována, zejména návodní svah byl ve spodní části opevněn kamenem, vybudováno schodiště ze žulové dlažby. Jedná se o hráz čelní, zemní sypanou, částečně opevněnou kamenným záhozem na návodním svahu a vzdušní svah je zatravněný, přelivová výška hráze je 3,50 m, kóta koruny hráze je 116 m. Hráz má jednu spodní výpusť z ocelového potrubí o průměru 400 mm s uzávěrem. Umístění uzávěru je v dlužové stěně v požeráku + šoupě v betonové šachtě v patě hráze. Vývar není vybudován.

Vodní dílo hráz je průběžně udržována a nevykazuje zásadních nedostatků. Opotřebení je uvažováno lineární metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 18. Hráze a objekty na tocích

Objekt: Hráze rybníků a hospodářských nádrží

Konstrukční charakteristika (hlavní svislá konstrukce): ze zemin

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2152

Množství:

$60,00 \cdot 3,50 \cdot 3,25 + 60,00 \cdot 3,25 \cdot 4,00 + 25,00 \cdot 3,50 \cdot 3,25 + 25,00 \cdot 3,25 \cdot 3,75 + 47,00 \cdot 3,50 \cdot 3,25 + 47,00 \cdot 3,25 \cdot 4,00 = 3\,197,19 \text{ m}^3$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15: = 1 167,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_j (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,2670

Základní cena upravená cena Kč/m³ = **3 812,59**

Plná cena: $3\,197,19 \text{ m}^3 \cdot 3\,812,59 \text{ Kč/m}^3 = \mathbf{12\,189\,574,62 \text{ Kč}}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 66 / 100 = 66,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 66,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,340
=	4 144 455,37 Kč
*	0,600
=	2 486 673,22 Kč

Vodní dílo - hráz - cena zjištěná

= 2 486 673,22 Kč

Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 6642/26 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

3 028 449,36 Kč

Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 6642/26 - cena zjištěná celkem =

5 515 122,58 Kč

2. Vodní plochy č. parc. 9708, č. parc. 9712

Pozemky vodní plochy - rybníku v obci Holice katastrální území Holice. Pozemky jsou vodními plochami součástí vodního díla. Přístup k pozemkovým parcelám je po nezpevněné komunikaci - polní cestě. Nacházejí se ve volné přírodě nezastavěné části obce. Negativní vlivy se neprojevují. Samotné dílo rybníku není předmětem ocenění.

Ocenění

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 3 – pozemky rybníků a malých vodních nádrží v nezastavěném území obce						
§ 8 odst. 3 nezast.	4 084,-	0,07 1,00				285,88
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odst. 3 nezast.	vodní plocha	9708	2 236		285,88	639 227,68
§ 8 odst. 3 nezast.	vodní plocha	9712	8 254		285,88	2 359 653,52
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 10 490 m ²						2 998 881,20

Vodní plochy č. parc. 9708, č. parc. 9712 - cena zjištěná celkem =

2 998 881,20 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 6642/26

5 515 122,60 Kč

1.1. Oceňované pozemky

3 028 449,36 Kč

1.2. Vodní dílo - hráz

2 486 673,20 Kč

= 5 515 122,60 Kč

2. Vodní plochy č. parc. 9708, č. parc. 9712

2 998 881,20 Kč

Cena zjištěná - celkem:

8 514 003,80 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

8 514 000,- Kč

slovy: Osm milionů pět set čtrnáct tisíc Kč

Cena bez DPH !

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obdobné rybniční hráze nejsou běžně na realitním trhu obchodovány a z tohoto důvodu není možné porovnání s realizovanými prodeji. Totéž se týká vodních ploch, které jsou zastavěny rybničními tělesy. Pokud jsou obdobná vodní díla obchodována, tak ve většině případů za ceny stanovené platným právním předpisem! Totéž platí o pozemcích na kterých se tyto díla nacházejí.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 2 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky č. 523/2025 Sb. § 1a odstavec 4

Obvyklou cenou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod. Jak výše uvedeno pro porovnání nelze použít jak realizované nemovitosti, tak nabízené nemovitosti vzhledem ke skutečnosti, že s obdobnými hrázemi a pozemky běžně na realitním trhu neobchoduje. Pokud jsou obchodovány ve většině případů jsou vykupovány za hodnoty stanovené platným právním předpisem jednotlivými správci a vlastníky přílehlých vodních děl, eventuálně vlastníky pozemků na kterých se nacházejí za účelem zcelení vlastnictví což je i tento případ. Na tomto základě stanovuji obvyklou cenu ve výši zjištěné hodnoty.

Obvyklou cenu zastavěné plochy č. parc. 6642/26 jejíž součástí je stavba hráze a pozemky vodní plochy č. parc. 9708, č. parc. 9812 v obci Holice, katastrální území Holice v Čechách stanovuji ve výši **8 514 000,-Kč**

Slovy: osmmilionůpětsetčtrnácttisícKč.

Cena bez DPH !

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 2261	3
snímek pozemkové mapy, snímek orto foto	3
Fotodokumentace	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 5962/50/2026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127 a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019039/2026.

V Hradci Králové 4.3.2026

Martin Buchar
Buzulucká 526/6
500 03 Hradec Králové 3

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 019039/2026

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 2261	3
snímek pozemkové mapy, snímek orto foto	3
Fotodokumentace	2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6642/26
Obec:	Holice [574988]
Katastrální území:	Holice v Čechách [641146]
Číslo LV:	2261
Výměra [m ²]:	1454
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Vodní dílo:	hráz přehrazující vodní tok nebo údolí
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 6642/26

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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 zapsan cenový údaj (celkem 1)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.02.2026 14:40.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	9708
Obec:	Holice [574988]
Katastrální území:	Holice v Čechách [641146]
Číslo LV:	2261
Výměra [m ²]:	2236
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

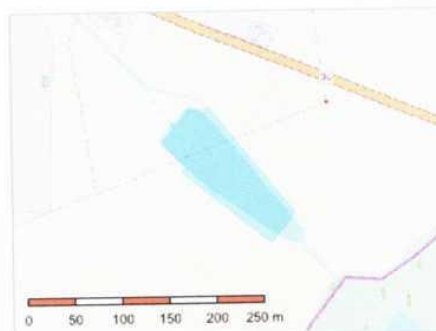
✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.02.2026 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	9712
Obec:	Holice [574988]
Katastrální území:	Holice v Čechách [641146]
Číslo LV:	2261
Výměra [m ²]:	8524
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	rybník
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Práva hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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 1)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.02.2026 15:00.



Y: 628326.47 | X: 1058904.26 | Načítaní dokončeno 23 ms.
 Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace a používání mapy a aktualizací jejího obsahu najdete [zde](#).
 Věkerná sčítání hodnovy souřadnic a účelk NELZE využít pro vyznačování hranic pozemků v terénu.
 Powered by GEOVAP

