

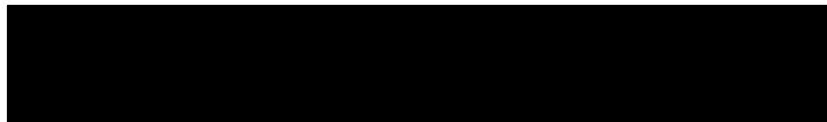


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 7212/ 22 /2026

**O ceně „administrativní a ceně obvyklé“ nemovité věci v obci Holešov, k.ú. Holešov, okres Kroměříž, Zlínský kraj:  
pozemku p.č. 2760/192 utvořeného dle GP č. 2899 - 159/2023  
s poskytnutím rezervovaného příkonu na hladině NN 2 x 63 A.**

Posudek vypracoval:



Použitý cenový předpis

- zákon č. 151/1997 Sb. ve znění poslední novely č. 237/2020 Sb.,
- prováděcí vyhl.č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 354/2015 Sb. ve znění vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č. 488/2020 Sb., vyhl.č. 424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb., vyhl.č. 370/2024 Sb. a vhl.č. 523/2025 (účinná od 01.01.2026)

+ metodika tržního ocenění

Datum, k němuž se ocenění provádí:

23.03.2026  
(datum místního šetření)

Znalecký posudek obsahuje celkem **19** stran, z toho 10 stran textu a 9 stran příloh. Znalecký posudek se předává ve třech vyhotoveních, čtvrté vyhotovení je založeno u znalce.

Ve Zlíně – Malenovicích:

31.03.2026

## **OBSAH POSUDKU**

1. Úvodní informace
2. Stručný popis
3. Pozemek p.č. 2760/192 v k.ú. Holešov (administrativní ocenění)
4. Porovnávací ocenění
5. Závěr - cena obvyklá
6. Znalecká doložka

### Přílohy:

- Informace o pozemku p.č. 2760/111 - k.ú. Holešov
- Kopie z katastrální mapy
- GP č. 2899 - 159/2023
- Výřez územního plánu města Holešov
- Rekapitulační formulář k p.č. 2760/192 (k.ú. Holešov)
- Jmenovací dekret
- Koncesní listina

## **1. ÚVODNÍ INFORMACE**

Místo nemovité věci:	obec Holešov, k.ú. Holešov, okres Kroměříž, Zlínský kraj.
Vlastník nemovité věci:	Zlínský kraj IČO: 70891320 třída Tomáše Bati 21 76001 Zlín
Objednatel posudku:	ZRIA, a.s. IČO: 63080303 Holešovská 1691 769 01 Holešov  Objednávka č. ZRIA/2026 – 013 - Chovancová
Účel posudku:	prodej pozemku f. KUTNAK AUTOMOTIVE, s.r.o.

## **Podklady pro posudek**

1. Pravidla pro ocenění nemovité věci.
2. Informace o pozemku p.č. 2760/111 - k.ú. Holešov.
3. Kopie z katastrální mapy dálkovým přístupem.
4. GP č. 2899 - 159/2023.
5. Územní plán města Holešov (po změně č. 2).
6. Provedené místní šetření dne 23.03.2026.

## **2. STRUČNÝ POPIS**

Oceňovaný nově vytvořený pozemek p.č. 2760/192 kategorie ostatní plocha/jiná plocha o výměře 10997,0m<sup>2</sup> byl vytvořen dle GP č. 2899 - 159/2023 z pozemku p.č. 2760/111. Pozemek je situován mezi ul. Holešovská a ul. Martinická po pravé straně severním směrem v centrální zóně (SPZ) Holešov, pod kruhovým objezdem.

V platném územním plánu obce Holešov (Dodatek č. 2 účinný od 12.07.2024) je pozemek situován v plochách „VU Z.577“ - výroba všeobecná. Vyhláskové ocenění se proto provede dle § 3 a 4 oceňovací předpis (stavební pozemek).

Podíl za rezervovaný příkon 2 x 63 A je uplatněn v rámci „Smlouvy o připojení č.700008372000010/D/1513/2008/INV“, uzavřené mezi společností E.ON Distribuce, a.s. (nyní EG.D, s.r.o.) a Zlínským krajem.

V návaznosti na tuto smlouvu bude žadatel při uzavření smlouvy o připojení k napěťové hladině NN, hradit částku ve výši 31 500,-Kč (pro 2 x 63 A, tj. 500 Kč/A).

Proto je nutné připočítat tuto částku k výsledné ceně obvyklé oceňovaného pozemku.

## **3. POZEMEK p.č. 2760/192 – vyhláskové ocenění (§ 3,4)**

### Nález:

- obec Holešov nad 10 tisíc obyvatel
- k.ú. Holešov – do 10 km od okresního města Kroměříž
- okres Kroměříž
- Zlínský kraj

- **parc.č. 2760/192** – ostatní plocha/jiná plocha o výměře 10997,0m<sup>2</sup>  
(utvořená dle GP č. 2899 - 159/2023)

**§ 3:  $ZC = ZCv \times 01 \times 02 \times 03 \times 04 \times 05 \times 06$**

$ZCv = 2.257,- \text{ Kč/m}^2$  (Kroměříž – Př.č. 2, tab.č. 1)

01	velikost obce	11579 obyvatel (nad 5 tisíc)	I	0,85
02	hosp. správ. význam	obec nad 5 tis. obyvatel	III	0,85
03	poloha obce	do 10 km od Kroměříže	IV	1,01
04	techn. infrastr. v obci	všechny	I	1,00
05	hromadná doprava	přím. doprava, vlak	I	1,00
06	obč. vybavenost obce	komplexní vybavení 01 x až 06	I	<u>1,00</u> 0,730

$ZC = (2.257,0 \times 0,730) = 1.647,61 \text{ Kč/m}^2$   
zaokr.:  $1.648,00 \text{ Kč/m}^2$

**§ 4:  $ZCU = ZC \times I$**

kde:  $ZC$  = cena stavebního pozemku dle § 3:  $1.648,00 \text{ Kč/m}^2$   
 $I$  = index cenového porovnání  
 $I$  =  $I_t \times I_o \times I_p$

**$I_t$  - index trhu (Př.č. 3, tab.č. 1)**

1.	situace na trhu	poptávka odpovídá nabídce	II	0,00
2.	vlastnické vztahy	nezastavěný pozemek	V	0,00
3.	změny v okolí	bez vlivu	III	0,00
4.	vliv práv. vztahů	bez dalších vlivů	II	0,00
5.	vlivy ost. neuvedené	zvyšující cenu – nový investiční záměr v průmyslové zóně	III	<u>0,10</u> 0,10
6.	povodňové riziko	zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav	IV	1,00

pol.č. 7,8,9, = 1,00 (nehodnotí se)

$I_t = 1,00 \times (1,0 + 0,10) = 1,100$

**Io - index omezujících vlivů (Př.č. 3, tab.č. 2)**

1.	geometrický tvar	bez vlivu (areál)	II	0,00
2.	svažitost pozemku	do 15% vč.	IV	0,00
3.	ztížené zákl. podm.	neztížené	III	0,00
4.	ochranná pásma	mimo ochranné pás. (není v KN)	I	0,00
5.	omezení užívání	bez omezení	I	0,00
6.	ost. vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II	<u>0,00</u>
Io	= (1,0 - 0,00)	= 1,000		0,00

**Ip - index polohy (Př.č. 3, tab.č. 4)**

1.	druh a účel užití hl. stavby	v ÚP v plochách „VU“ výroba všeobecná	Ig	0,45
2.	převl. zást. v okolí	výrobní a sklad. objekty	IV	0,00
3.	napojení na sítě	na všechny v obci	I	0,00
4.	dopravní dostupnost	po zpev. komunikaci nákl. doprava, věcná břemena	III	0,02
5.	parkovací možnosti	na pozemcích společné užívání	III	0,02
6.	poloha z hled. komerce	výhodná – průmyslová zóna, zatím celá neobsazená	III	0,05
7.	vlivy ostatní	zvyšující cenu (zvýšená poptávka v souvislosti se stavbou dálnice)	III	<u>0,10</u> (max 0,30) 0,19

$$I_p = 0,45 \times (1,0 + 0,19) = 0,536$$

$$I = (1,100 \times 1,000 \times 0,536) = 0,590$$

$$ZCU = (1.648,00 \times 0,590) = \underline{\underline{972,32 \text{ Kč/m}^2}}$$

## Ocenění:

p.č. 2760/192 : 10997,0m<sup>2</sup> x 972,32 Kč/m<sup>2</sup> = 10.692.603,04 Kč

zaokr. § 50: 10.692.600,00 Kč

slovy: deset milionů šest set devadesát dva tisíc šest set korun českých

## 4. POROVNÁVACÍ OCENĚNÍ – analýza trhu

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší víc než 1 až 2 roky. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu by údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí, uzavřených kupních smluv a výsledku Rozhodnutí OS ve Zlíně (o ceně obvyklé).

Znalec vychází z údajů šetřených na Katastrálním úřadě pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, tzv. „Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí“ evidovaných od roku 2014 a připravovaných kupních smluv schválených zastupitelstvem Krajského úřadu ve Zlíně.

### **A)**

**V roce 2017 a v roce 2018 byly realizovány Kupní smlouvy s odkládací podmínkou na pozemky:**

k.ú. Holešov

p.č. 2760/138 o výměře 8274,0m<sup>2</sup>, Kupní smlouva s odkládací podmínkou V-1186/2022-740 za kupní cenu 3.748.300,00 Kč, tj. 450,- Kč/m<sup>2</sup> (bez režii)  
kupující: Baby Group s.r.o.

k.ú. Holešov

p.č. 2760/143 o výměře 1094,0m<sup>2</sup>

k.ú. Zahnašovice

p.č. 147/48 o výměře 9749,0m<sup>2</sup> – oba pozemky Kupní smlouvou s odkládací podmínkou V – 2294/2022– 740 za kupní cenu 5.039.350,00 Kč, tj. 450,- Kč/m<sup>2</sup> (bez režii)  
kupující: MGM COMPRO s.r.o.

**B)**

V roce 2020 a začátkem roku 2021 byly realizovány Kupní smlouvou s odkládací podmínkou tyto pozemky:

k.ú. Holešov

p.č. 2760/149 - výměra 5267,0m<sup>2</sup>

- Kupní smlouva V – 1417/2023 740
- kupní cena: 2.912.850,00 Kč, tj. 550,- Kč/m<sup>2</sup>
- kupující JUDr. Rudolf Daniel

k.ú. Holešov

p.č. 2760/157 - výměra 3016,0m<sup>2</sup>

- Kupní smlouva V – 11/2023 740
- kupní cena: 1.658.800,00 Kč, tj. 550,- Kč/m<sup>2</sup>
- kupující MARO Engineering s.r.o.

V roce 2021 došlo ke zvýšení ceny stavebních pozemků v průmyslových zónách, a to až o 20% až 25%.

**C)**

k.ú. Holešov

p.č. 2343/31 - výměra 8236,0m<sup>2</sup>

p.č. 2343/35 - výměra 16209,0m<sup>2</sup>  
24445,0m<sup>2</sup>

- Kupní smlouva V – 1010/2023 740
- kupní cena: 15.947.750,00 Kč, tj. 650,- Kč/m<sup>2</sup>
- kupující Dinel s.r.o.

k.ú. Holešov

p.č. 2341/34 - výměra 8025,0m<sup>2</sup>

- Kupní smlouva V – 880/2023 740
- kupní cena: 5.216.250,00 Kč, tj. 650,- Kč/m<sup>2</sup>
- kupující Aeroservis s.r.o.

k.ú. Holešov

p.č. 2760/154 - výměra 20027,0m<sup>2</sup>

- Kupní smlouva V – 881/2023 740
- kupní cena: 13.017.550,00 Kč, tj. 650,- Kč/m<sup>2</sup>
- kupující International CZ, spol. s r.o.

Od roku 2021 došlo ke skokovému zvýšení ceny stavebních pozemků v průmyslových zónách, a to o 45% až 55% z tehdy realizovaných kupních smluv. V současné době je zvýšený záměr investorů o stavební pozemky vyňaté ze ZPF s možností napojení na všechny inženýrské sítě v této průmyslové zóně.

D)

**V roce 2023 byla realizovaná Kupní smlouva**

k.ú. Holešov

p.č. 2760/159 - výměra 25000,0m<sup>2</sup>

- Kupní smlouva V – 1663/2023 740

- kupní cena: 25.000.000,00 Kč, tj. 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>

- kupující LUKROM, spol. s r.o.

Dále je uzavřena kupní smlouva na koupi pozemku s odkládací podmínkou na pozemek

- p.č. 2760/176 (k.ú. Holešov) o výměře 7148,0m<sup>2</sup> dle GP č. 2843 – 267/2022

za kupní cenu: 1.000,- Kč/m<sup>2</sup> (bez režii)

E)

**V roce 2024 byly realizovány Kupní smlouvy s odkládací podmínkou**

k.ú. Holešov

p.č. 2760/189 - výměra 3695,0m<sup>2</sup>

- Kupní smlouva ze dne 22.05.2024, tj. 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>

- kupující Zdeněk Jurášek (Martenz)

p.č. 2760/141 - výměra 9509,0m<sup>2</sup>

- Kupní smlouva ze dne 22.05.2024, tj. 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>

- kupující VAPOL CZ, s.r.o.

p.č. 2760/191 - výměra 3000,0m<sup>2</sup>

- Kupní smlouva ze dne 22.05.2024, tj. 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>

- kupující Plastix Trade, s.r.o.

p.č. 2760/155 - výměra 8851,0m<sup>2</sup>

p.č. 2760/156 - výměra 9999,0m<sup>2</sup>

- Kupní smlouva ze dne 30.09.2024, tj. 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>

- kupující OXALIS Real Estate, s.r.o.

k.ú. Zahnašovice

p.č. 147/47 - výměra 12.609,0m<sup>2</sup>

- Kupní smlouva ze dne 31.05.2024, tj. 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>

- kupující SPORT Construction a.s.

**Znalec proto stanovuje cenu porovnávacím způsobem pro ocenění pozemku p.č. 2760/192 o výměře 10997,0m<sup>2</sup> v obci a k.ú. Holešov, ve výši:**

**1.000,- Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: jeden tisíc korun českých za jeden metr čtvereční

## **5. ZÁVĚR – cena obvyklá**

(§ 2 zák.č. 151/97 Sb. v aktuálním znění + § 1a vyhl.č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění)

**Co je cena obvyklá (§ 2 zák.č. 151/97 Sb.)**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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.

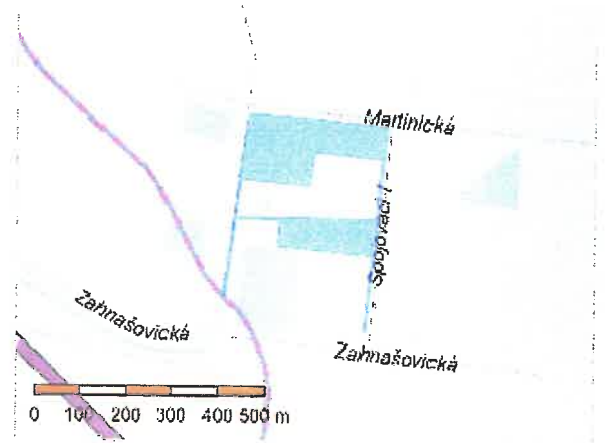
Mimořádnými okolnostmi trhu jsou u prodeji pozemků v průmyslové zóně Holešov následující omezení pro investory, a to zejména:

Budoucí nakládání s oceňovaným pozemkem je v mnohém omezeno, a to v souvislosti s Programem na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury a Závazné podmínky Rozhodnutí o poskytnutí dotací MPO, které je Zlínský kraj, jako prodávající, povinen přenášet na kupující. Budoucí kupující zejména nemůže po dobu zpravidla 10-ti i více let pozemek pronajímat, prodat nebo zatížit bez souhlasu prodávajícího. Dále je pro kupující zúžen okruh podnikání na CZ NACE 10-33, ostatní podnikání pouze se souhlasem či výjimkou MPO a Zlínského kraje. Takové restriktce u obdobných srovnatelných pozemků v okolí nejsou.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2760/111</a>
Obec:	<a href="#">Holešov [588458]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Holešov [640972]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1590</a>
Plošná měra [m <sup>2</sup> ]:	52606
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Typový list:	<a href="#">DKM</a>
Metoda měření výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	Jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín

## Způsob ochrany nemovitosti

Nemovitost je evidována žádnými způsoby ochrany.

## Nam BPEJ

Nemovitost nemá evidované BPEJ.

## Obtizení vlastnického práva

Obtizené břemeno (podle listiny)

Obtizené břemeno chůze a jízdy

Obtizené břemeno vedení

## Právní zápisy

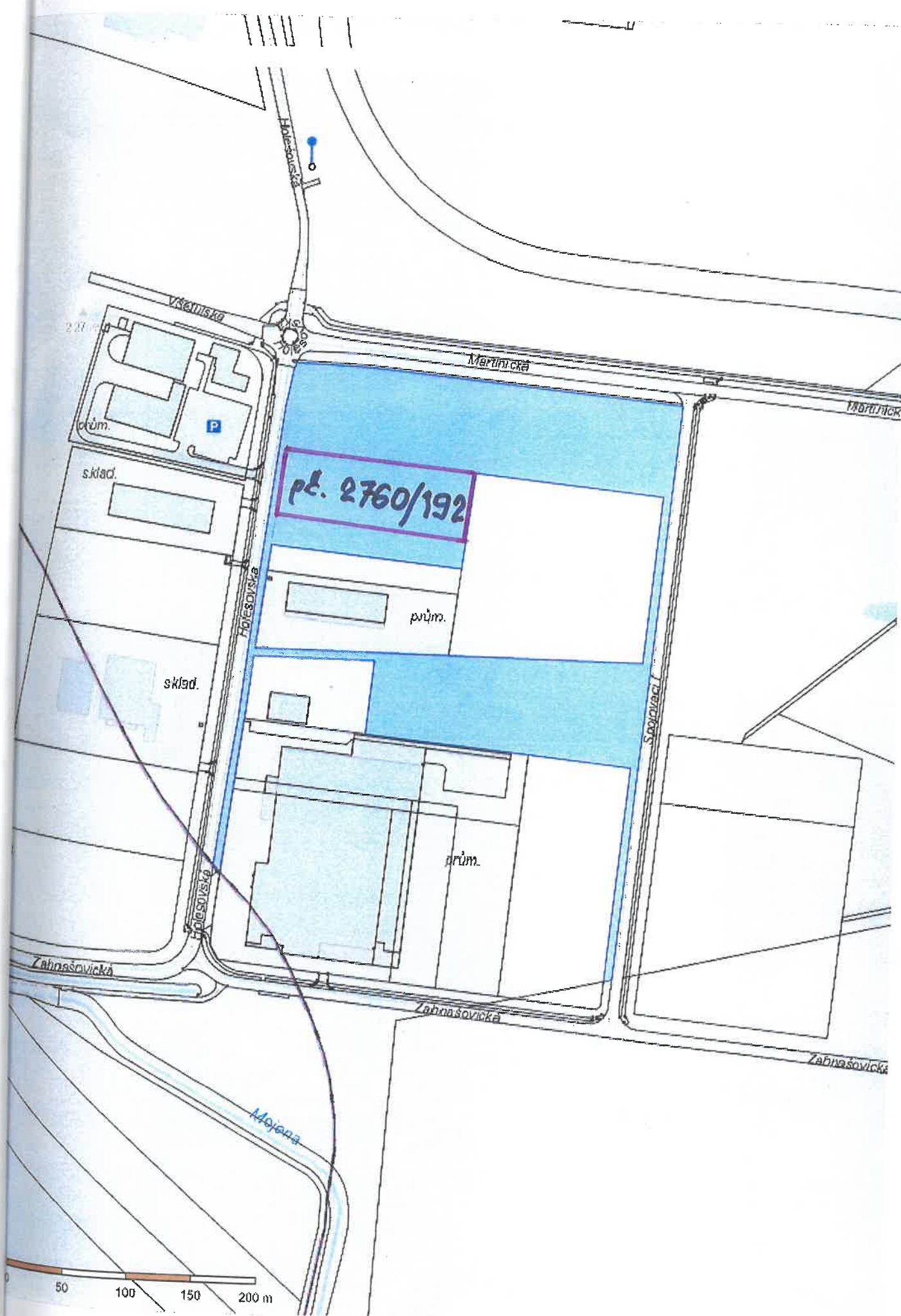
Seznam číselování parcel

Obtizení, v rámci kterých byl k nemovitosti uplatněn omezený titul (výhra 0)

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-650/2026](#);

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

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.03.2026 08:40.



227

prům.

sklad.

sklad.

prům.

prům.

Zabnašovičská

Zabnašovičská

Zabnašovičská

Mojana

0 50 100 150 200 m

Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Typ stavby	Označení dílu	Výměra dílu				
	ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>			
2760/111	5,84	56	2760/111	4,44	50	Způsob využití	0	2760/111	1590	4	44	89
			2760/191	30	00	ostatní plocha	2	2760/111	1590	30	00	00
			2760/192	1,09	97	ostatní plocha	2	2760/111	1590	1,09	97	00
	5,84	56		5,84	56							

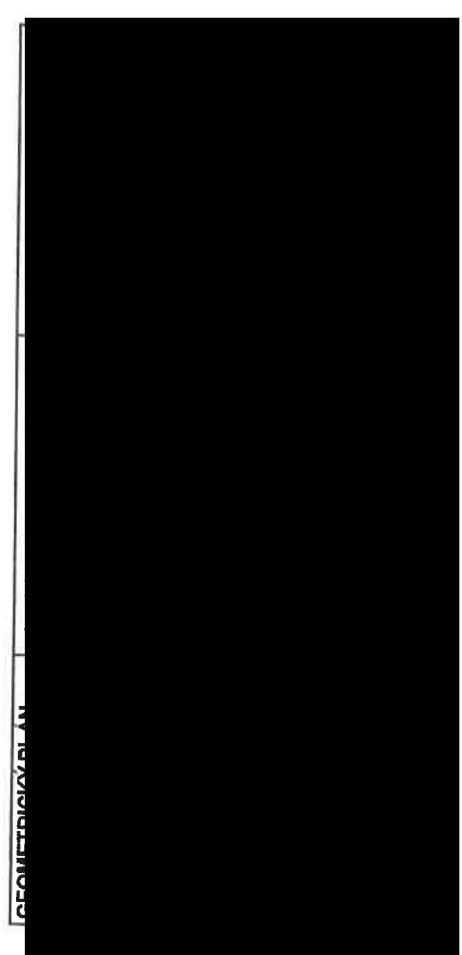
2760/111  
jiná pl.

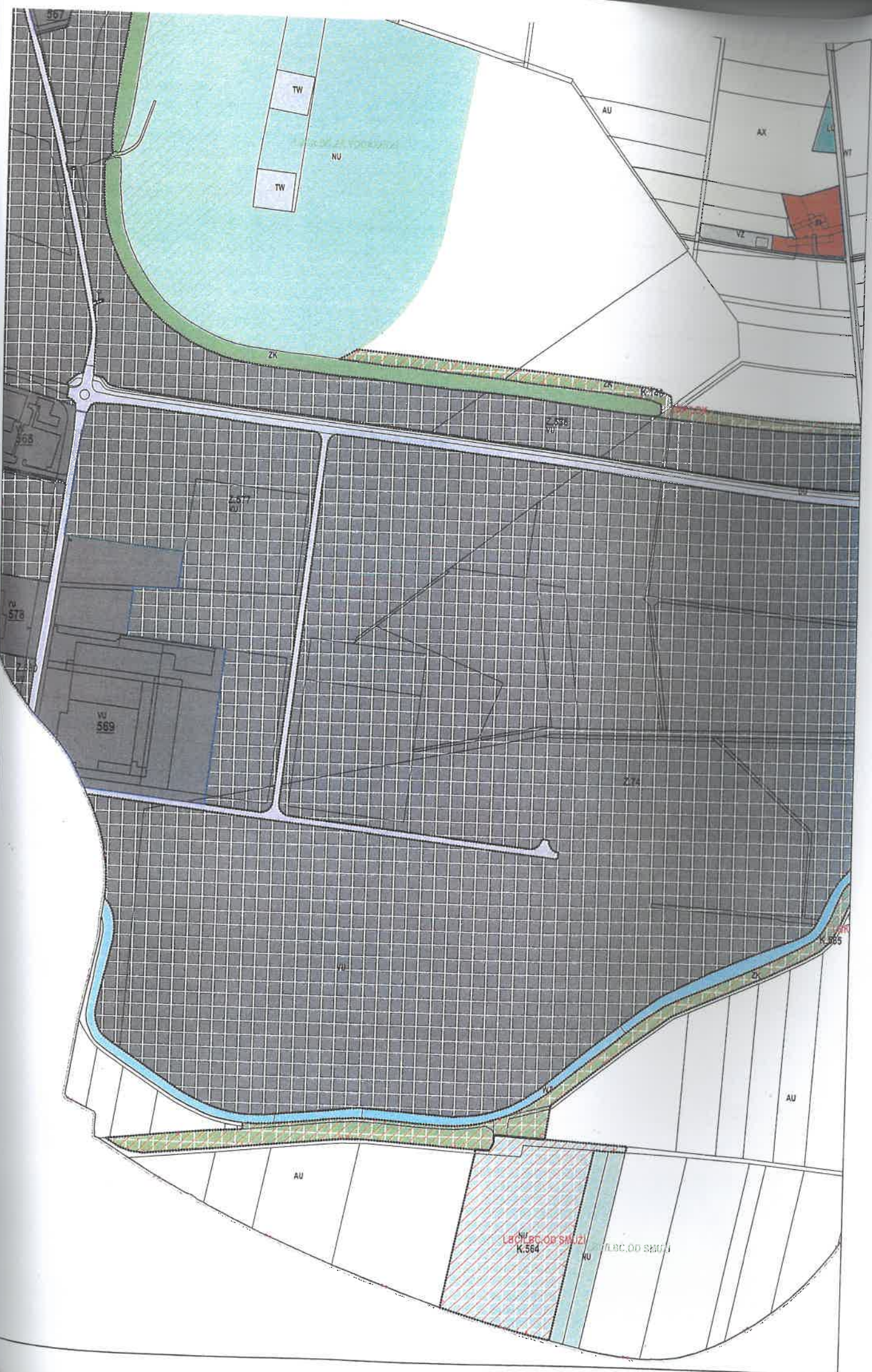
### Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kvality	Poznámka
	Y	X		
2666-1	526651,18	1154780,57	3	plast.mezník
2666-3	526805,28	1154811,84	3	sloupek plotu
2669-1	526644,78	1154733,88	3	plast.mezník
2669-5	526657,57	1154827,31	3	sloupek plotu
1	526802,54	1154791,62	3	plast.mezník
2	526654,83	1154807,29	3	plast.mezník
3	526792,49	1154718,26	3	plast.mezník



Číslo bodu





PŘÍLOHA D  
POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

ZT6U/192  
k.ú. HOLEŠOV

Kritéria	m.j.	Parametr Oceňovaného pozemku	Parametr Porovnávanéh o pozemku	Popis porovnávaného pozemku
Velikost pozemku	m <sup>2</sup>	10.997,0	7.148,0	2760/176
Konfigurace terénu		A	A	
Kontaminované území		A	A	
Zátopové pásmo		A	A	
Omezení užívání pozemku		A	A	
Poddolované území		A	A	
Napojení na plynovod	m	15,0	15,0	
Napojení na kanalizaci	m	15,0	15,0	
Napojení na rozvod elektřiny	m	15,0	15,0	
Napojení na vodovod	m	15,0	15,0	
Vzdálenost od dálnice	km	10,0	10,0	
Vzdálenost od komunikace I. třídy	km	2,0	2,0	
Vzdálenost od železnice	km	1,0	1,0	
Vzdálenost od letiště	km	10,0	10,0	
Vzdálenost od skládky odpadů	km	2,0	2,0	
Vzdálenost zastávky MHD nebo ČSAD	km	2,0	2,0	
Nezaměstnanost v okrese	%	3,0	3,0	
Průmyslová zóna v okolí	km	0	0	
Životní prostředí v okolí		A	A	

Zatřídění kritérií do třídy je od A do E, kdy A je nejlepší a E nejhorší.

PŘÍLOHA D  
POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2760/192  
K.Ú. HOLEŠOV

Rekapitulace zjištěných cen		
Typ nemovitosti		POZEMEK
Katastrální území		HOLEŠOV
Obec		HOLEŠOV
Okres		KROMĚŘÍŽ
Stavby		
Zastavěná plocha	m <sup>2</sup>	
Obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	
Administrativní cena stavby	Kč	
Reprodukční hodnota stavby	Kč	
Cena za měrnou jednotku stavby	Kč/m <sup>3</sup>	
Cena za měrnou jednotku stavby	Kč/m <sup>2</sup>	
Věcná hodnota stavby	Kč	
Výnosová hodnota stavby	Kč	
Porovnávací hodnota stavby	Kč	
Obvyklá cena stavby	Kč	
Pozemky		
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	10.997,0
Administrativní cena pozemku	Kč	10.692.600,0
Cena za měrnou jednotku pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	972,32
Cena porovnávací	Kč	10.997.000,0
Obvyklá cena pozemku	Kč	10.997.000,0

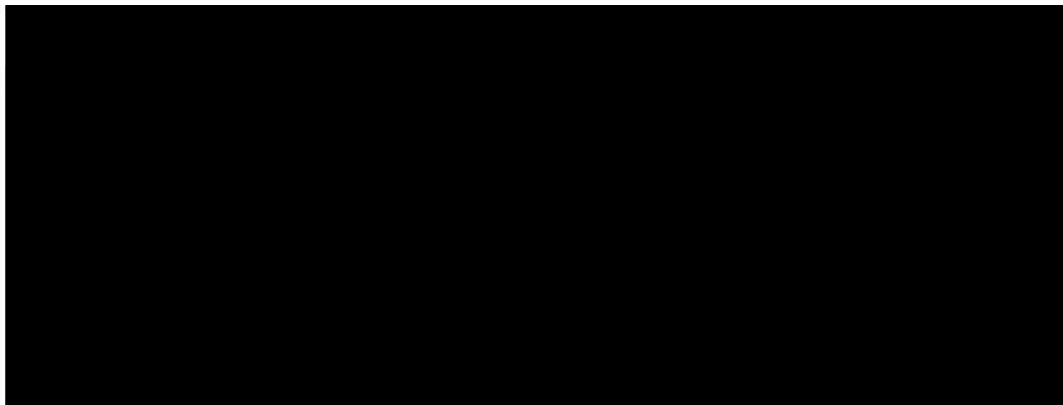
PŘÍLOHA D  
POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2760/192

k.ú. HOLEŠOV

Informace o pozemku	
Obec	HOLEŠOV
Okres	KROMĚŘÍŽ
Katastrální území	HOLEŠOV
Způsob užívání	OSTATNÍ PLOCHA
Parcelní čísla	2760/192
Výměra celkem	10.997,0
Napojení na inženýrské sítě	
Elektro	ANO
Vodovod	ANO
Kanalizace	ANO
Plynovod	ANO
Telefon	ANO
Přístup po zpevněné komunikaci	ANO
Stavebně - právní stav	
Schválený územní plán	ANO
Územní rozhodnutí	ANO
Stavební povolení	PŘED UPODÁNÍM

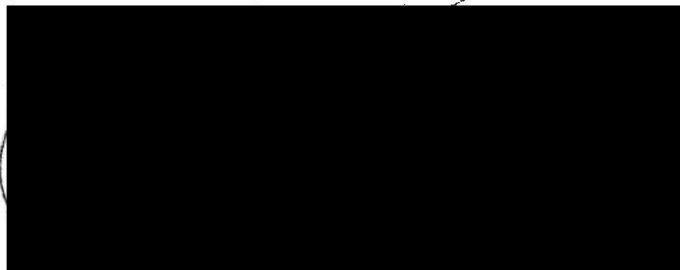
## Jmenovací dekret



o znalcích a tlumočnících a ve smyslu pověření daného ustanovením  
§ 1 odst. 2 vyhlášky ministerstva spravedlnosti č.37/1967b. ze  
dne 17.dubna 1967, k provedení zákona o znalcích a tlumočnících  
j m e n u j í V á s

z n a l c e m

v oboru e k o n o m i k a, odvětví ceny a odhady se spec. nemovi-  
tosti,  
v oboru s t a v e b n í c t v í, odvětví stavby obytné.



Slib složen dne: 19.5.1992

pod poř.č.: 3031

Okresní úřad Zlín  
referát Okresní živnostenský úřad

# Koncesní listina

vydaná fyzické osobě

č. j. ZU-K/134/01-F

9609

ském

