

## Kupní smlouva

uzavřená podle ustanovení § 12 a násl. zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 občanský zákoník, mezi smluvními stranami:

### **Prodávající:**

#### **K2 invest s.r.o.**

se sídlem Na úlehli 758/10, 141 00 Praha 4 - Michle  
zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 412199  
jejímž jménem jedná [REDAKCE]  
IČ: 26008921  
DIČ: CZ 26008921  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
číslo účtu: [REDAKCE]  
tel./fax 469 603 325  
ID datové schránky: em7hfbw  
(dále jen **prodávající**)

### **Kupující:**

#### **Armádní Servisní, příspěvková organizace**

se sídlem Podbabská 1589/1, 160 00 Praha 6 - Dejvice  
zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. PR1342  
jejímž jménem jedná Ing. Martin Lehký, ředitel  
IČ: 60460580  
DIČ: CZ60460580  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
číslo účtu: [REDAKCE]  
tel./fax 973 204 091, 973 204 092  
ID datové schránky: dugmkm6  
(dále jen **kupující**)

## **I.**

### **Předmět smlouvy**

1. Prodávající prohlašuje, že je na základě smlouvy kupní ze dne 12.04.2018 výlučným vlastníkem pozemku, který je evidovaný v katastru nemovitostí jako parcela č. [REDAKCE] o výměře [REDAKCE] ostatní plocha, manipulační plocha, zapsaná na LV 12592 pro katastrální území Chrudim, obec Chrudim, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim.
2. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu oddělenou část z pozemku uvedeného v čl. I odstavce 1, a to o výměře [REDAKCE] (dále jen „dotčený pozemek“), který svým umístěním obklopuje ze všech stran pozemek a stavbu, ve vlastnictví České republiky a v příslušnosti hospodaření kupujícího.

3. Dotčený pozemek dle předchozího odstavce je označen nově jako parcela [REDACTED] v k.ú. Chrudim, a to podle Geometrického plánu č. [REDACTED] ověřeného [REDACTED], který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její přílohu č. 1.
4. Kupující prohlašuje, že dotčený pozemek potřebuje ke své činnosti.

## **II.** **Kupní cena**

V souladu s platnou legislativou je kupní cena stanovena jako cena zjištěná dle cenového předpisu, na základě vypracovaného znaleckého posudku XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, [REDACTED] č. [REDACTED] ze dne 4.11.2025 takto:

**Kupní cena 5389050,- Kč, slovy: pětmilionůtřistaosmdesátdevětisíc padesátkorunčeských.**  
Ke kupní ceně bude přičteno DPH v zákonné výši.

## **III.** **Platební podmínky**

1. Prodávající neprodleně po provedení vkladu do katastru nemovitostí, nejdéle do 15 dnů od oznámení katastrálního úřadu o provedení vkladu do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího vystaví a zašle kupujícímu daňový doklad k úhradě ceny dle čl. II prostřednictvím datové schránky, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
2. Kupní cenu dle čl. II. se kupující zavazuje zaplatit na základě obdrženého daňového dokladu se splatností 10 dnů, vystaveného prodávajícím.

## **IV.** **Zvláštní ujednání**

1. Prodávající prohlašuje, že na dotčeném pozemku, uvedeném v čl. 1.2 této smlouvy neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní povinnosti.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva podá u příslušného katastrálního úřadu kupující, a to nejpozději do 15 dnů od obdržení této smlouvy schválené zřizovatelem kupujícího. Úhradu poplatku za návrh na vklad zajistí kupující na své náklady.
3. Na základě této smlouvy lze k dotčenému pozemku (nemovitosti) provést vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch České republiky a příslušnosti hospodaření kupujícího.
4. Fyzické předání pozemku nebude provedeno, neboť prodávajícímu i kupujícímu je stav dotčeného pozemku dobře znám.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem schválení zřizovatelem kupujícího a nabývá účinnosti dnem provedení vkladu vlastnického práva v katastru nemovitostí.

## **V.** **Registr smluv**

Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí neprodleně po jejím oboustranném podpisu, resp. po podpisu schvalovací doložky zřizovatelem kupujícího, kupující.

**VI.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva může být nezbytně měněna pouze po dohodě smluvních stran, a to písemnými postupně číslovanými a oprávněnými osobami podepsanými dodatky, které ke své platnosti vyžadují dodržení stejných podmínek platnosti jako u této smlouvy.
2. Smluvní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a platným právním řádem.
3. Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě v jednom vyhotovení v českém jazyce s elektronickými podpisy obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
4. Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že jsou způsobilí k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

- 1) Geometrický plán č. 7689-106/2025
- 2) Znalecký posudek č. 086763/2025

V Praze dne:

V Praze dne:

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

.....  
[Redacted signature]

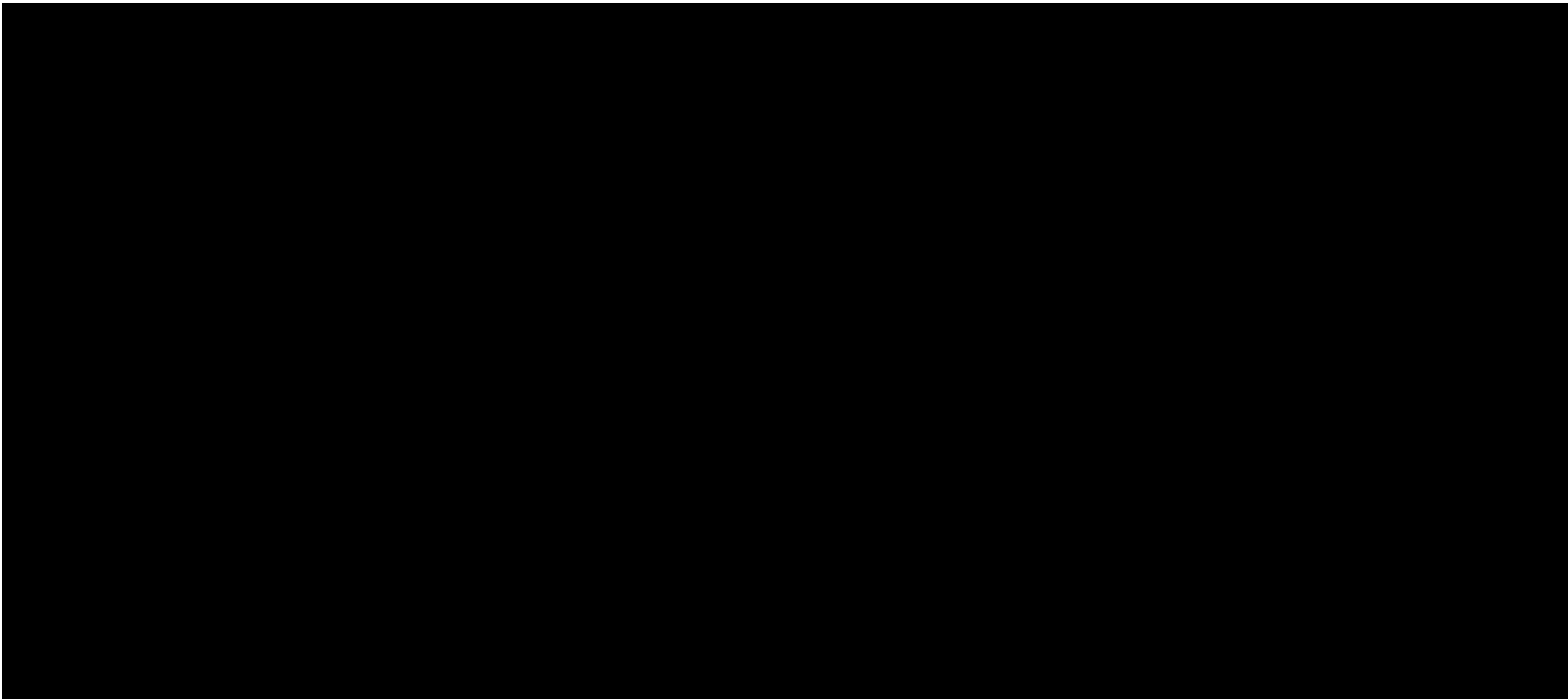
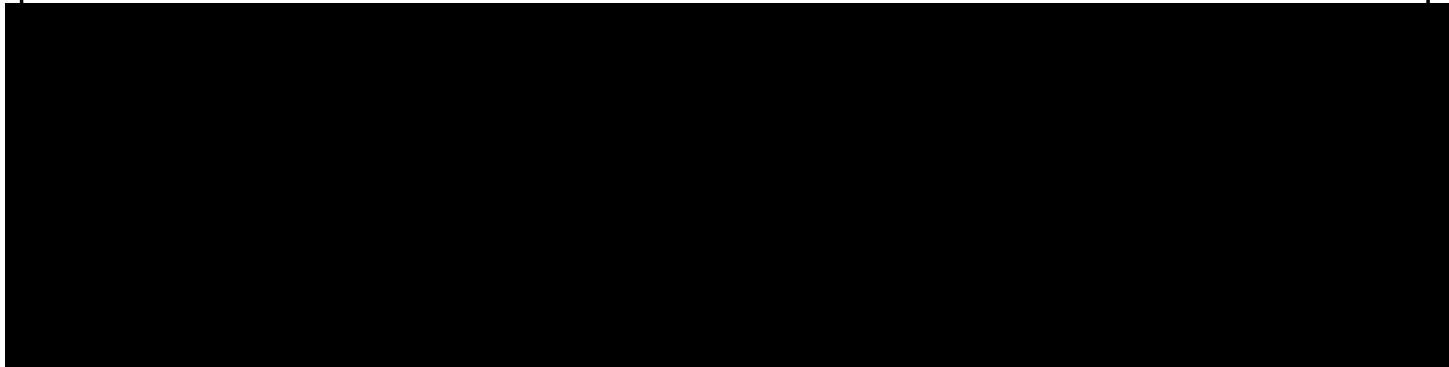
.....  
Ing. Martin Lehký

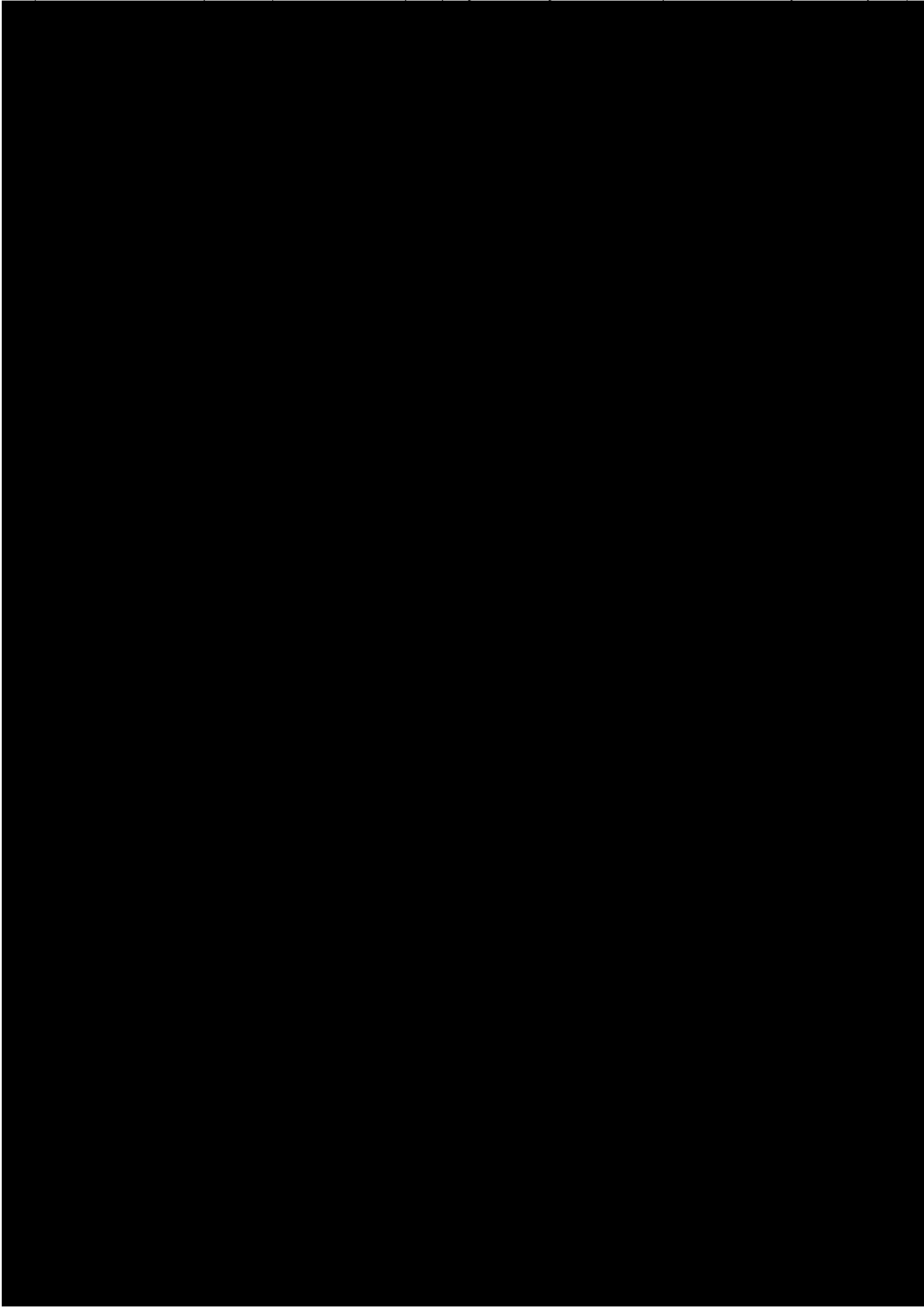
**SCHVALOVACÍ DOLOŽKA ZŘIZOVATELE KUPUJÍCÍHO**

V souladu se zněním Zásad jednotného postupu ministerstva při výkonu zřizovatelské funkce [Redacted] ze dne 12. února 2025 **s c h v a l u j i** jménem Ministerstva obrany, na základě pověření ministryně obrany č.j. [Redacted] ze dne 28.3.2023 a v souladu s § 12 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, za zřizovatele kupujícího tuto Kupní smlouvu.

V Praze dne

.....  
[Redacted signature]  
vrchní ředitelka sekce majetkové Ministerstva obrany





# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 086763/2025

**Zadavatel znaleckého posudku:** Armádní Servisní, příspěvková organizace  
Podbabská 1589/1  
160 00 Praha 6

**Číslo objednávky:** OV-2345/2025

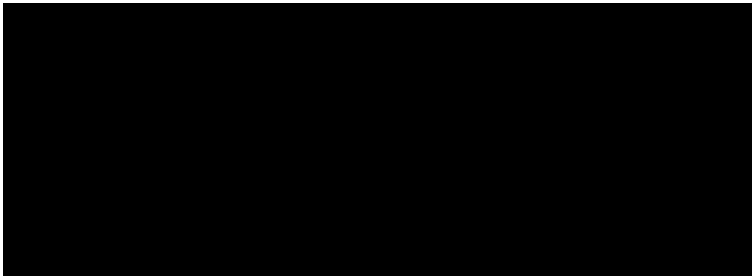
**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Chrudim, okres Chrudim

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:** 23.10.2025

**Zpracováno ke dni:** 23.10.2025

**Zhotovitel:** 

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 03.11.2025

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. [REDAKCE] který bude oddělen z pozemku parc. č. [REDAKCE] geom. plánem 7689/106/2025, v obci Chrudim, okres Chrudim, katastrální území Chrudim, na listu vlastnictví č. [REDAKCE]

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - poskytnut geometrický plán, který zatím není vložen do katastru nemovitostí.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, geometrický plán č. 7689-106/2025, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. [REDACTED] který bude oddělen z pozemku parc. č. [REDACTED] geom. plánem [REDACTED]
Adresa předmětu ocenění:	Chrudim, okres Chrudim
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Chrudim
Obec:	Chrudim
Katastrální území:	Chrudim

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 23.10.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, [REDACTED] Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

K2 invest s.r.o., Na úlehli 758/10, Michle, 14100 Praha 4

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. [REDACTED] který bude oddělen z pozemku parc. č. [REDACTED] geom. plánem 7689/106/2025 v obci Chrudim, okres Chrudim, katastrální území Chrudim, na listu vlastnictví č. [REDACTED]

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## 5. Celkový popis nemovitosti

Město Chrudim je okresním městem s kompletní občanskou vybaveností, nachází se cca 10 km jižně od krajského města Pardubice. Má necelých 23 000 obyvatel. Je obsluhováno autobusovými i vlakovými linkami vč. vlastní MHD. Má kompletní veřejné inženýrské sítě.

Oceňovaný budoucí pozemek se nachází v severozápadní části města, v lokalitě starších bytových domů. Pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikace. V místě nejsou žádné významné negativní faktory, nejedná se o záplavovou oblast.

Pozemek tvoří okolí stavby ubytovny (č. p. [REDACTED]). Je rovinatý, v části zpevněný (přístupové cesty a chodníky, parkoviště), převážně však zatravněný, se vzrostlými trvalými porosty. Není oplocen. Na pozemku nejsou žádné stavby. Předpokládá se, že přes pozemek vedou přípojky inženýrských sítí ke stavbě č. p. [REDACTED] přípojky jsou však posouzeny jako příslušenství stavby a nejsou oceňovány.



Původní pozemek parc. č. ■■■■■ není zatížen žádnými věcnými břemeny, rovněž předmětná část je proto oceněna jako nezatížená. Dle územního plánu se pozemek nachází v plochách SM – smíšené obytné městské.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.10.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

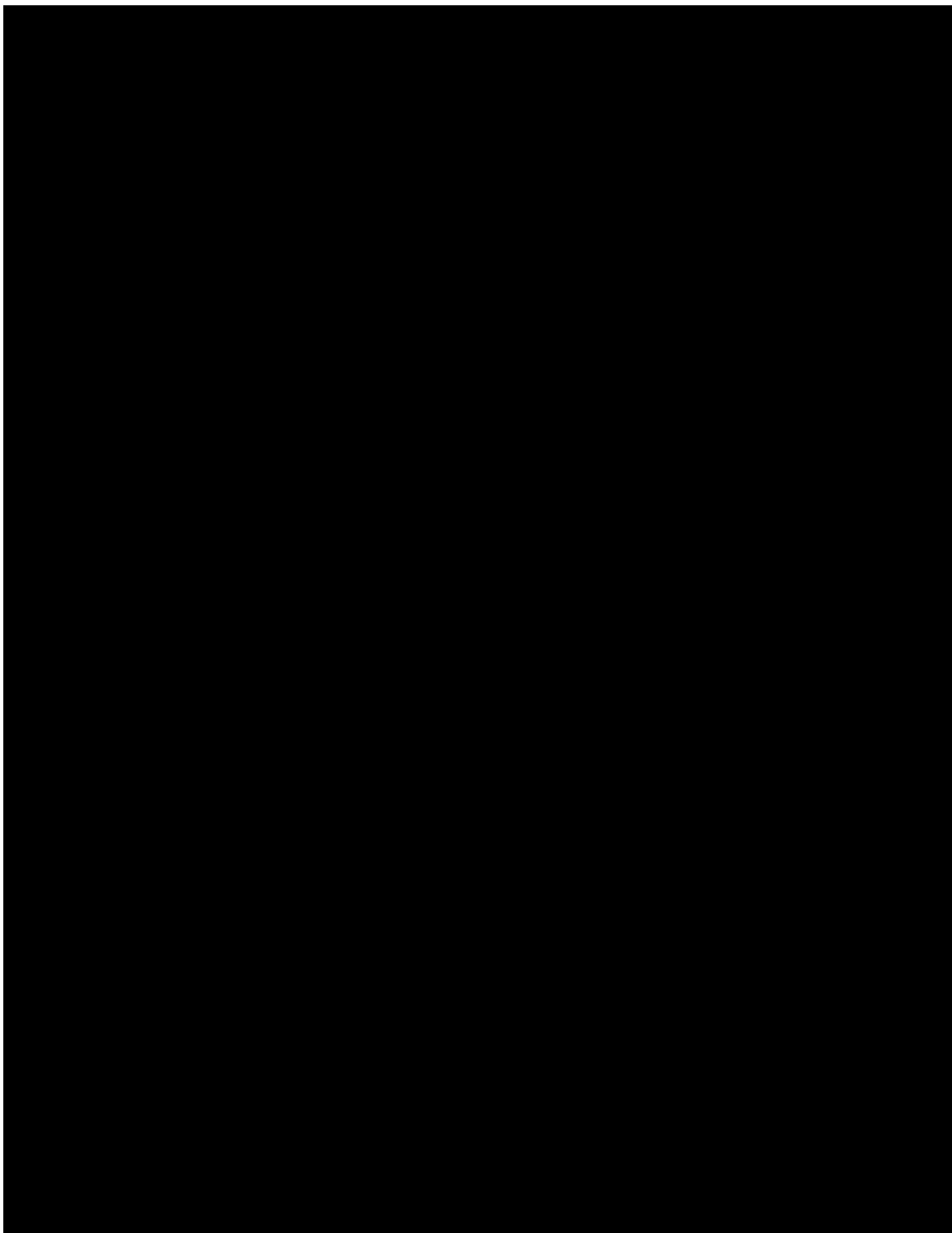
Volba metody:

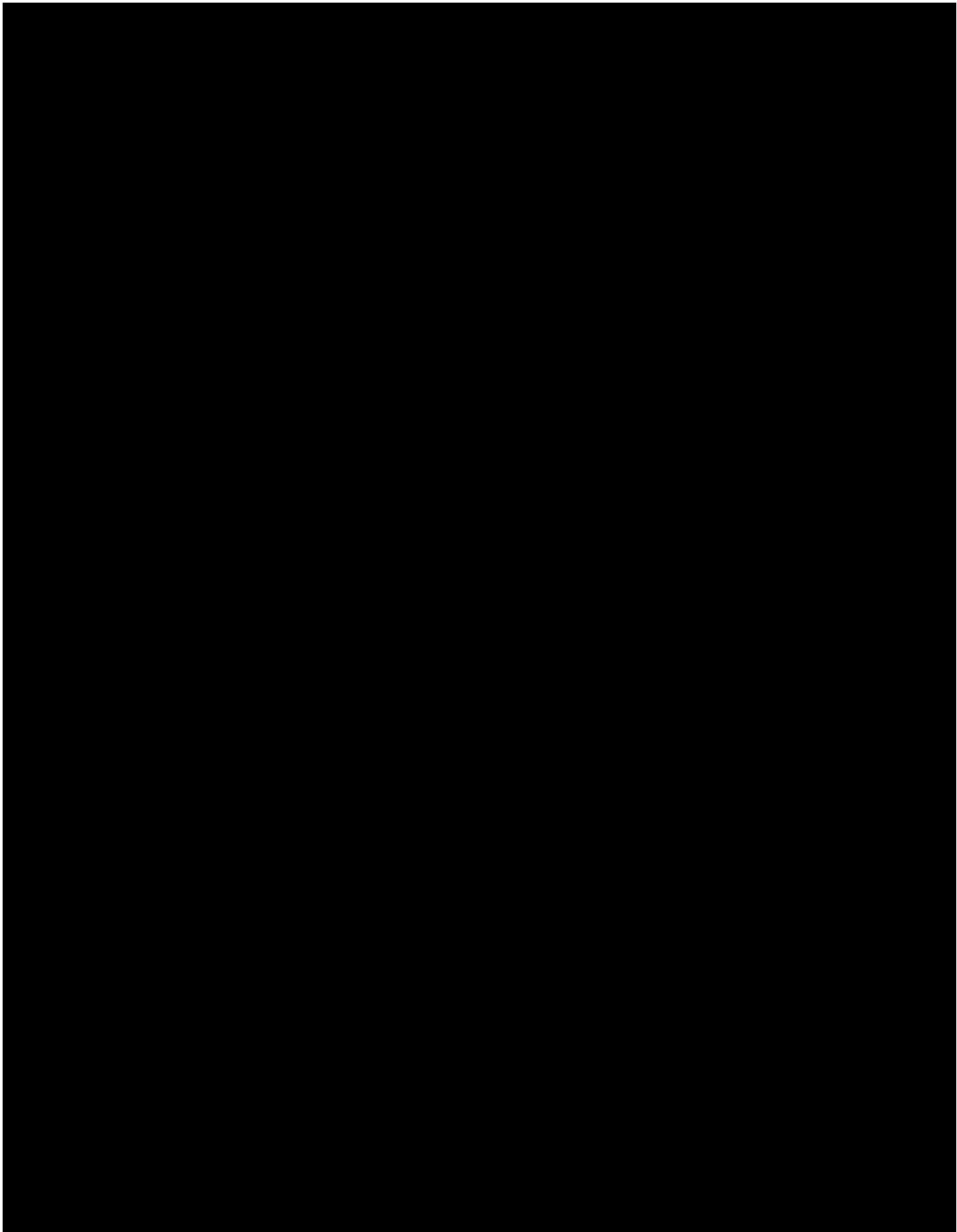
- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.





**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**





**Pozemek - cena zjištěná celkem**

**= 5 389 050,20 Kč**

# Ocenění tržním porovnáním

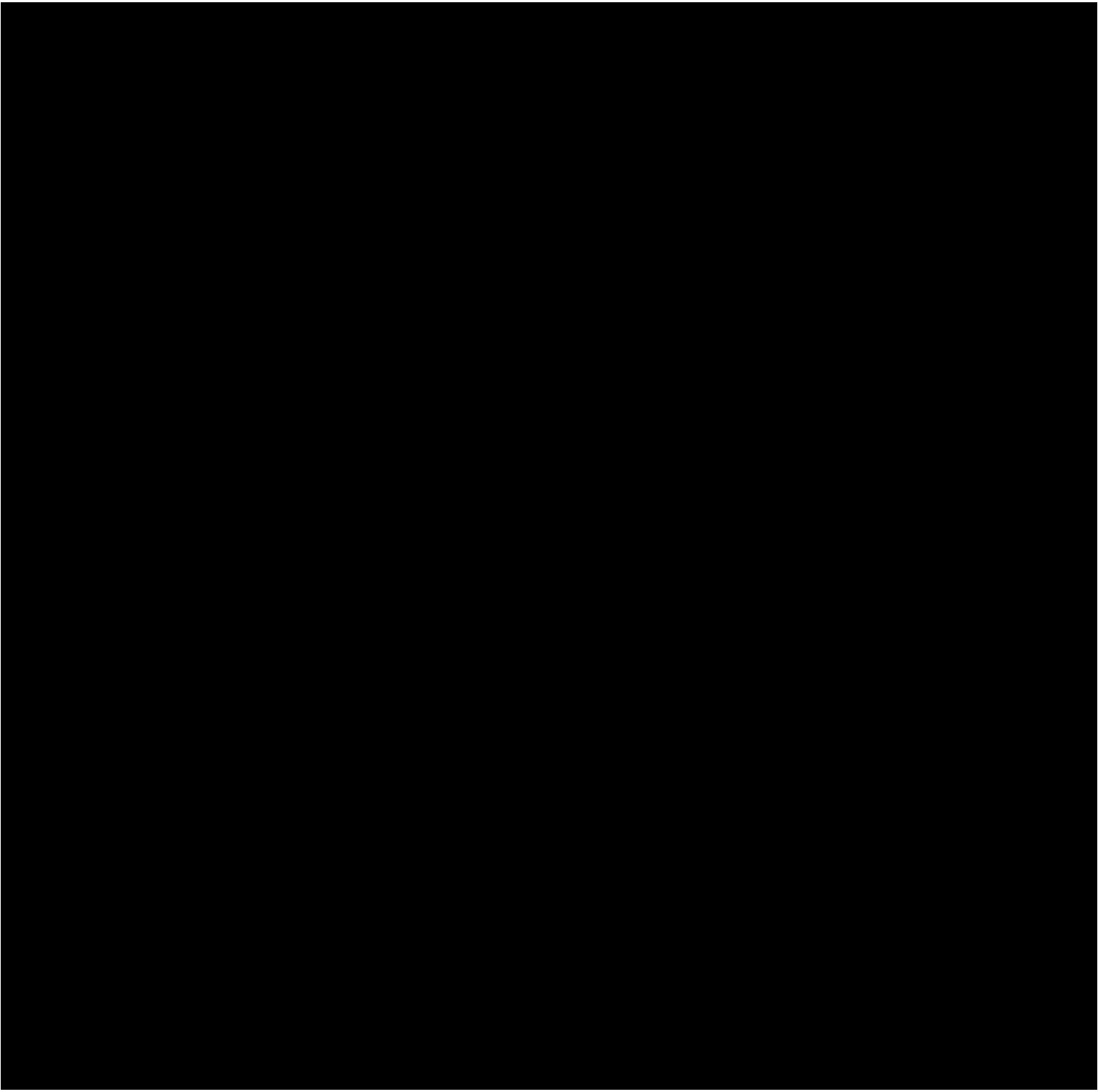
## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Jedná se o specifický pozemek, prodej obdobné nemovitosti nebyl v Chrudimi nalezen. Do porovnání proto byly zařazeny srovnatelné pozemky z blízkých Pardubic (zohledněno, že se jedná o krajské město s vyšší vybaveností a vyšší cenovou hladinou nemovitostí) a ze srovnatelného okresního města Kutná Hora (zohledněno, že město je ve Středočeském kraji, blíže Praze, s vyšší cenovou hladinou nemovitostí). Porovnání je v cenách za m<sup>2</sup>, je však zohledněno, že větší pozemky se obchodují za nižší jednotkové ceny. Všechny pozemky jsou ve funkčním celku s obdobnými stavbami (občanská nebo technická vybavenost, kombinace občanské vybavenosti a komerce, vzorek 3 je shodně součástí zeleně okolo ubytovny). Všechny pozemky se nacházejí v místě s plným zasít'ováním a jsou upravené, s trvalými porosty a většinou i zpevněnými plochami.

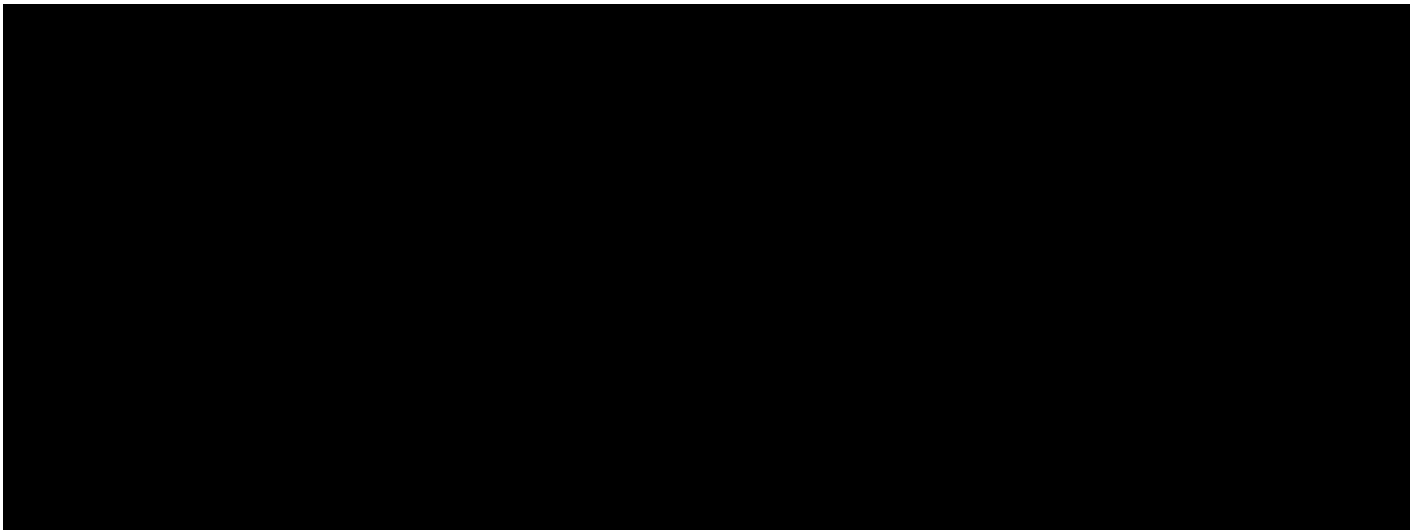
Pozn.: u vzorku 3 je předmětem prodeje pouze podíl ½ - upravena výměra, u vzorku 1 je v KN načtena cena bez DPH – upraveno na cenu vč. DPH, viz přílohy.





## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost, charakter stavby ve funkčním celku a příslušenství.



## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

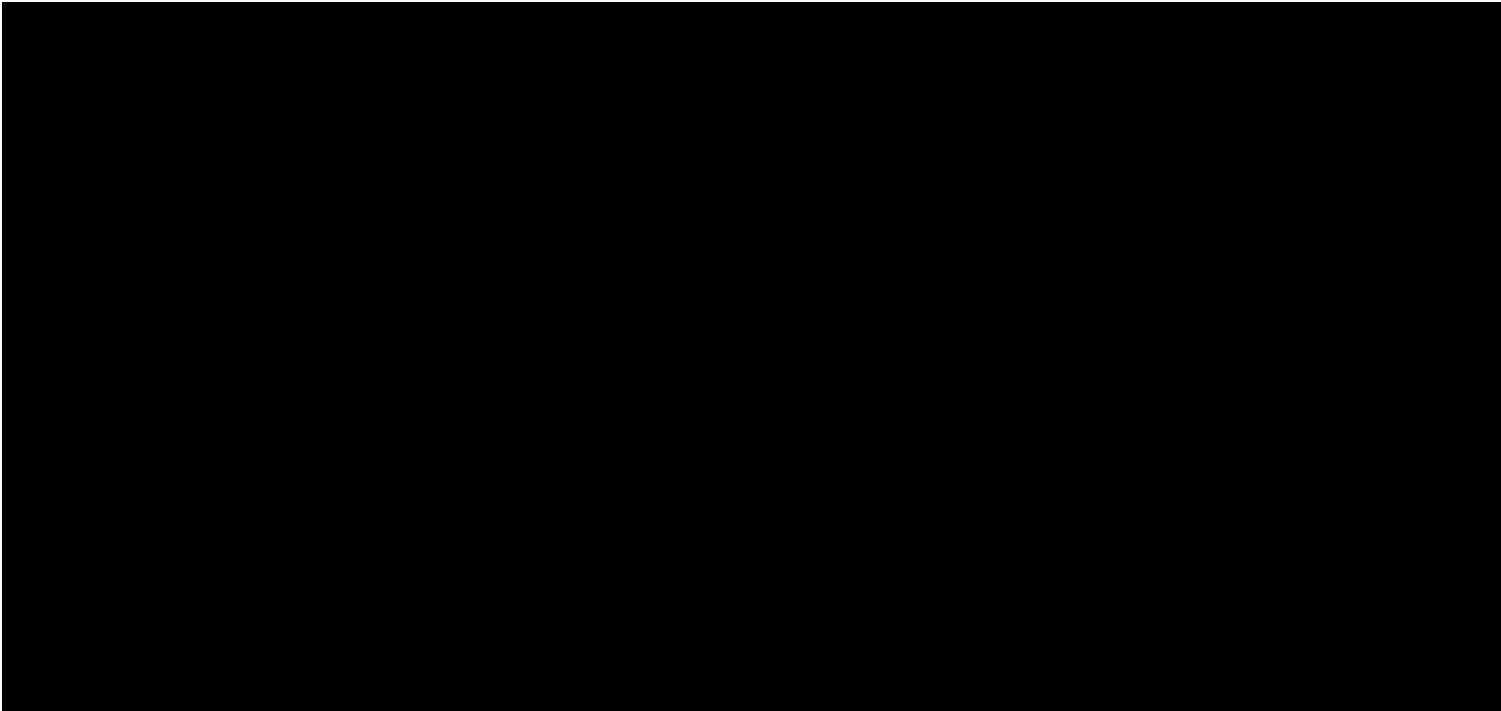
Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. [REDACTED] který bude oddělen z pozemku parc. č. [REDACTED] geom. plánem [REDACTED] v obci Chrudim, okres Chrudim, katastrální území Chrudim, na listu vlastnictví č. [REDACTED]

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovité věci v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**6.330.000 Kč**

Slovy: šestmilionůtřicetřicettisíc korun českých

**Vypracoval:**



Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

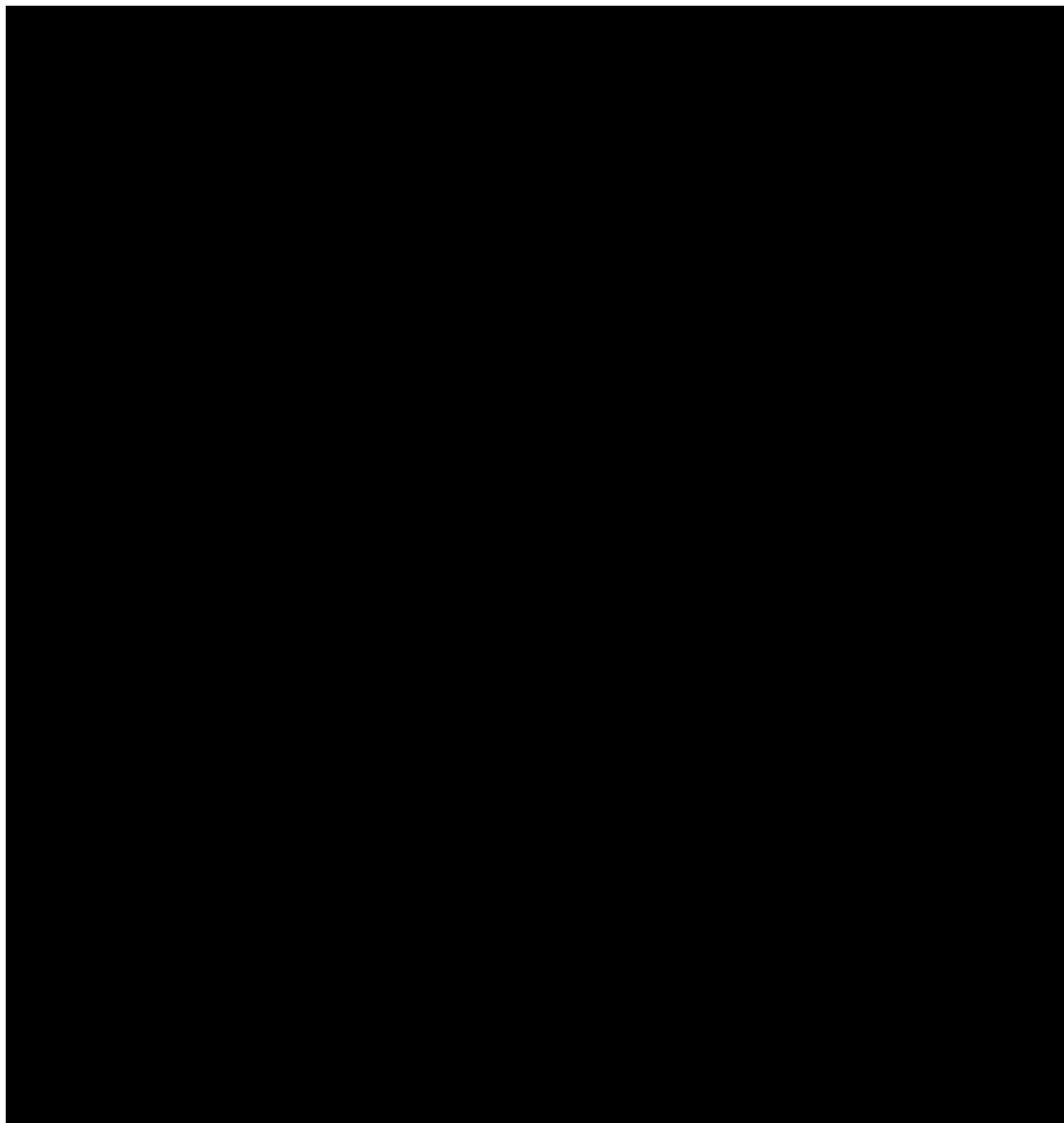
Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

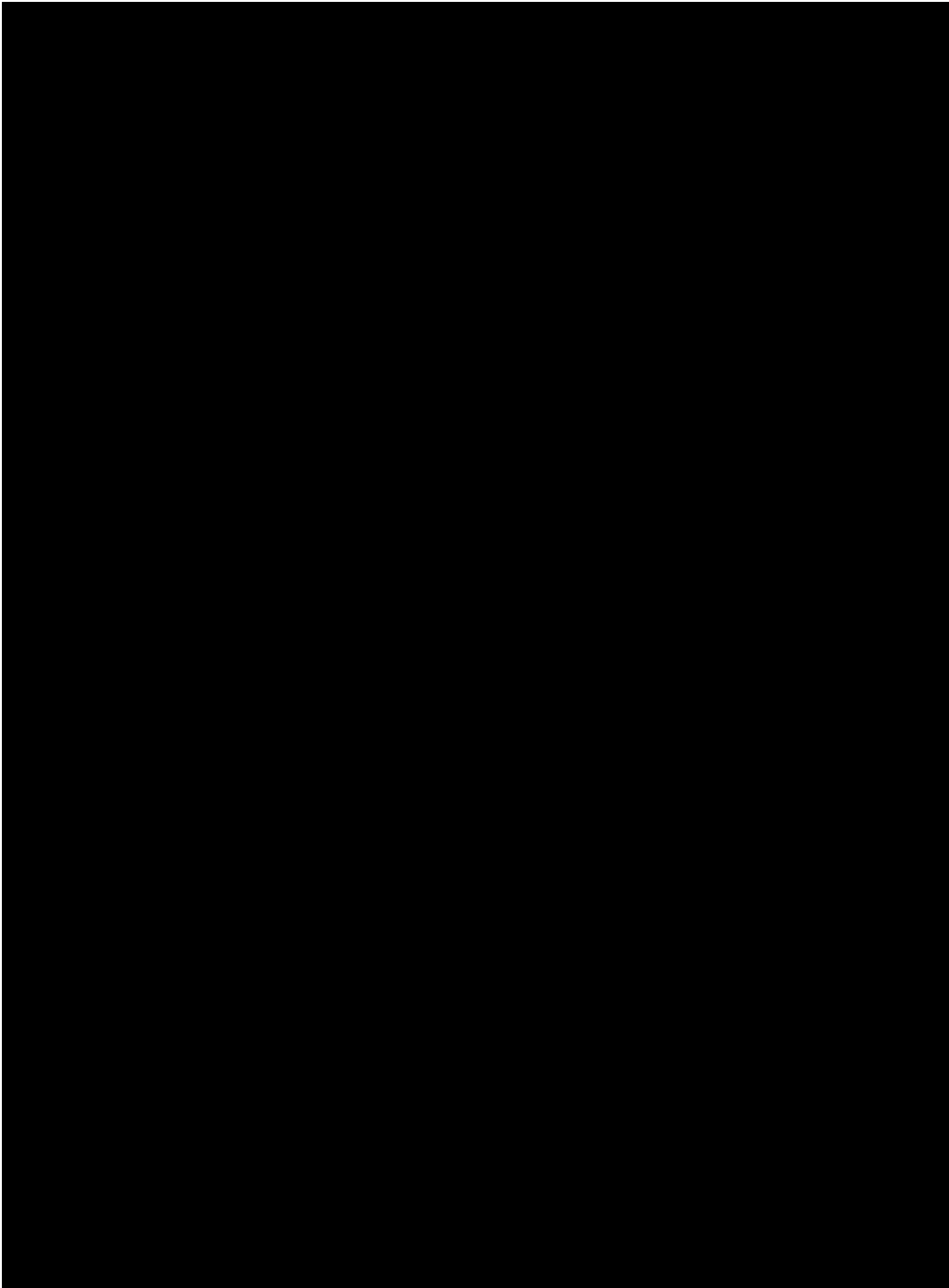
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 086763/2025.

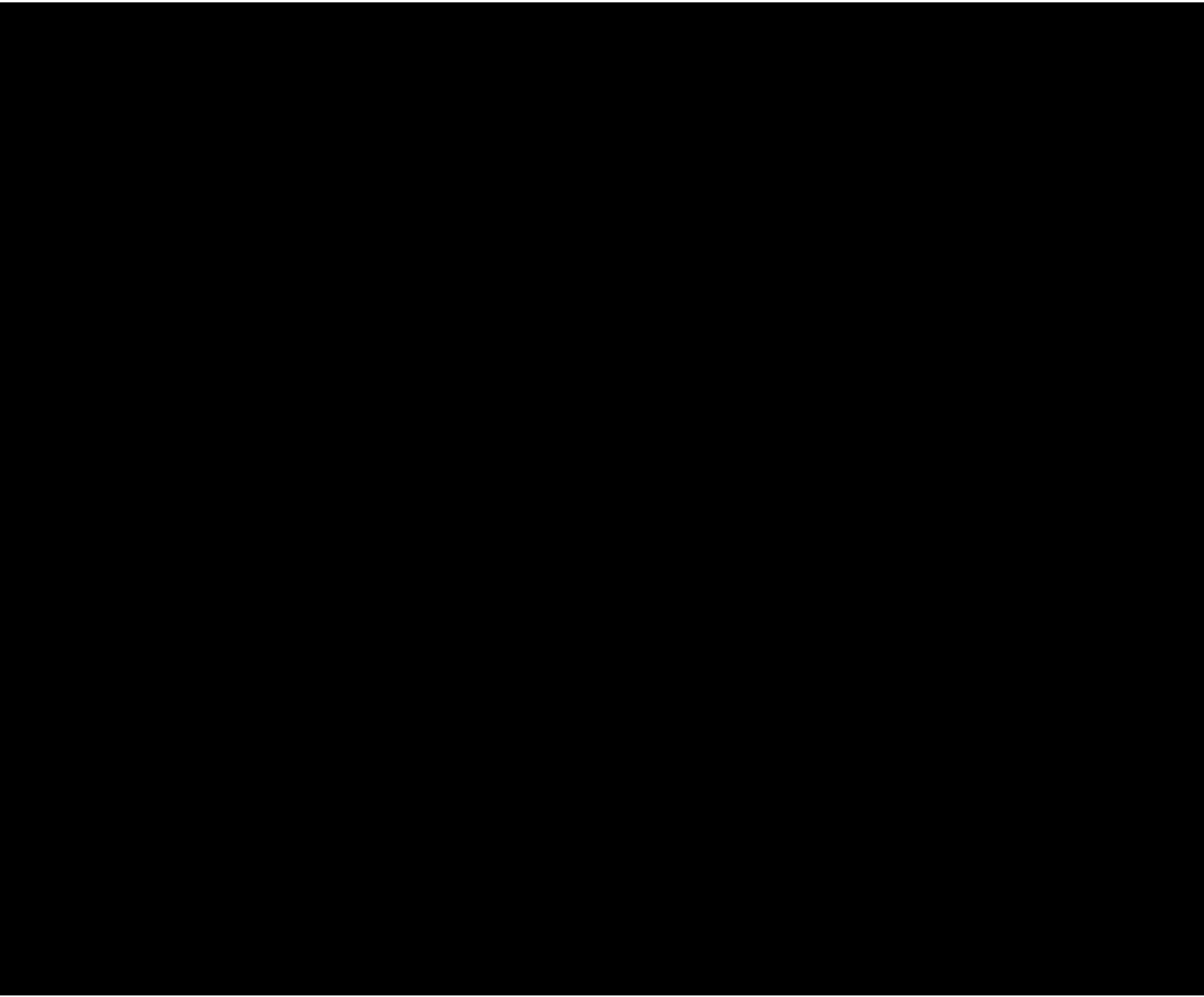
## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, výřez z územního plánu, geometrický plán, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

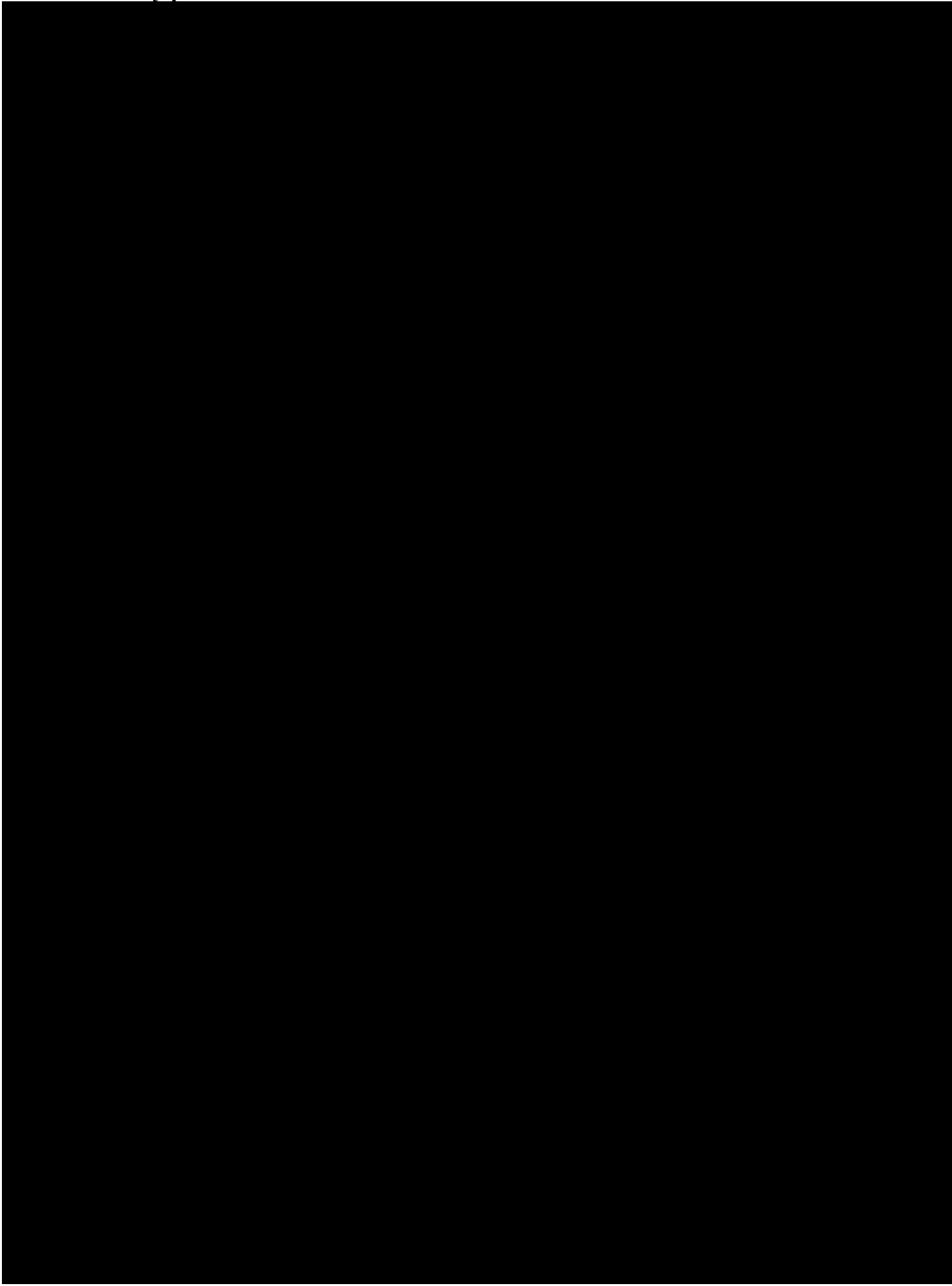
## I. PŘÍLOHY







## Geometrický plán



## Fotodokumentace předmětu ocenění

