

# SMĚNNÁ SMLOUVA

č. HSJI-376-47/E-2025

(dále jen „smlouva“)

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku státu“)

## Článek I.

**Směňující I:** Česká republika – Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina  
**Se sídlem:** Ke Skalce 4960/32, 586 04 Jihlava  
**Zastoupená:** plk. Mgr. Jiřím Němcem,  
ředitelem Hasičského záchranného sboru Kraje Vysočina  
**IČO:** 708 85 184  
**Kontaktní osoba:** plk. Mgr. Jiří Němec  
**E-mail:** [REDACTED]  
**Telefon:** [REDACTED]  
(dále jen „směňující I“)

**Směňující II:** Statutární město Jihlava  
**Se sídlem:** Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava 1  
**Zastoupeno:** Mgr. Petrem Ryškou,  
primátorem Statutárního města Jihlava  
**IČO:** 002 86 010  
**Kontaktní osoba:** Mgr. Petr Ryška  
**E-mail:** [REDACTED]  
**Telefon:** [REDACTED]  
(dále jen „směňující II“)

## Článek II.

I. Česká republika je vlastníkem a Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina je na základě zákona č. 320/2015 Sb., o Hasičském záchranném sboru České republiky a o změně některých zákonů (zákon o hasičském záchranném sboru), ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s těmito pozemky (dále také jako „pozemky HZS VYS“):

- par.č. st. 1216 - druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;

na tomto pozemku stojí stavba bez čp/č. ev., stavba občanského vybavení, zapsaná v *Katastru nemovitostí* na LV č. 3281 pro katastrální území Bedřichov u Jihlavy, obci Jihlava, vedeném *Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava*, ve vlastnictví *TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s.*, IČO: 25505611

- par. č. st. 1320 - druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;

na tomto pozemku stojí stavba bez čp/č. ev., jiná stavba, zapsaná v *Katastru nemovitostí* na LV č. 3281 pro katastrální území Bedřichov u Jihlavy, obci Jihlava, vedeném *Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava*, ve vlastnictví *TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s.*, IČO: 25505611;

- par. č. st. 1321/1 - druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;

na tomto pozemku stojí stavba bez čp/č. ev., stavba občanského vybavení, zapsaná v *Katastru nemovitostí* na LV č. 3281 pro katastrální území Bedřichov u Jihlavy, obci Jihlava, vedeném *Katastrálním úřadem pro Vysočín, Katastrální pracoviště Jihlava*, ve vlastnictví *TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s.*, IČO: 25505611;

- par. č. 193/13 - druh pozemku: ostatní plocha;

zapsanými v *Katastru nemovitostí* na LV č. 3084 pro katastrální území Bedřichov u Jihlavy, obci Jihlava, vedeném *Katastrálním úřadem pro Vysočín, Katastrální pracoviště Jihlava*.

2. Na pozemky HZS VYS byla vyhlášena nepotřebnost majetku pro směňujícího I ve smyslu *Rozhodnutí o nepotřebnosti majetku* ze dne 2.7. 2025, č.j. HSJI-2542-1/E-2025.
3. Cena pozemků HZS VYS byla stanovena na základě znaleckého posudku, č. 6105/34/2025 ze dne 28.6. 2025, vypracovaného znalcem Jiřím Pertlem, IČO: 60131535, a který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy. Cena pozemků HZS VYS zjištěná znalcem činí 5 181 260,- Kč, cena v daném čase a místě obvyklá pak 5 150 000,- Kč.

### Článek III.

1. Směňující II je výlučným vlastníkem pozemků (dále také jako „pozemky města“):

- parc. č. 5326/2 - druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň, způsob ochrany: ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam;
- parc. č. 5326/4 - druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: neuvedeno, způsob ochrany: ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam;

na tomto pozemku stojí stavba s č.p. 5458, jiná stavba, zapsaná v *Katastru nemovitostí* na LV č. 4980 pro katastrální území Jihlava, obci Jihlava, vedeném *Katastrálním úřadem pro Vysočín, Katastrální pracoviště Jihlava*, ve vlastnictví směňujícího I;

- parc. č. 5326/5 - druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: neuvedeno, způsob ochrany: ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam;

na tomto pozemku stojí stavba bez čp/č. ev., jiná stavba, zapsaná v *Katastru nemovitostí* na LV č. 4980 pro katastrální území Jihlava, obci Jihlava, vedeném *Katastrálním úřadem pro Vysočín, Katastrální pracoviště Jihlava*, ve vlastnictví směňujícího I;

- parc. č. 5326/6 - druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: neuvedeno, způsob ochrany: ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam;

na tomto pozemku stojí stavba bez čp/č. ev., garáž, zapsaná v *Katastru nemovitostí* na LV č. 4980 pro katastrální území Jihlava, obci Jihlava, vedeném *Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava*, ve vlastnictví směňujícího I:

- parc. č. 5332/19 - druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam;
- par. č. 5332/83 - druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam;

zapsaných v *Katastru nemovitostí* na LV č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obci Jihlava, vedeném *Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava*.

2. Cena pozemků města byla stanovena na základě znaleckého posudku, č. 6105/35/2025 ze dne 28.6. 2025, vypracovaného znalcem *Jiřím Pertlem*, IČO: 60131535, a který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Cena pozemků města zjištěná znalcem činí 11 089 880,- Kč, cena v daném čase a místě obvyklá pak 11 100 000,- Kč.

#### Článek IV.

1. Směňující I a směňující II směňují pozemky HZS VYS na straně jedné a pozemky města na straně druhé (dále společně také jako „směňované nemovitých věcí“) tak, že směňující I přijímá do svého výlučného vlastnictví pozemky města se všemi právy a povinnostmi a směňující II přijímá do svého výlučného vlastnictví pozemky HZS VYS se všemi právy a povinnostmi.
2. Smluvní strany se dohodly na ceně směňovaných nemovitých věcí takto:
  - a) Směňující I směňuje pozemky HZS VYS za sjednanou cenu ve výši 5 181 260,- Kč.
  - b) Směňující II směňuje pozemky města za sjednanou cenu ve výši 5 181 260,- Kč.

#### Článek V.

1. Směňujícímu II je známo, že pozemky HZS VYS jsou na základě *Nájemní smlouvy* č.j. [redacted] ze dne 29. 9. 2009 ve znění *Dodatku č. 1* ze dne 10. 5. 2023 a *Dodatku č. 2* ze dne 30. 6. 2025 užívány společností *TENISCENTRUM JIHLAVA, a. s.*, IČO: 25505611.
2. Pozemky města jsou na základě *Smlouvy o výpůjčce* č.j. [redacted] ze dne 30. 11. 2005 ve znění *Dodatku č.1* ze dne 23. 11. 2021 v užívání směňujícího I. *Smlouva o výpůjčce* bude ukončena dohodou smluvních stran ke dni nabytí účinnosti této smlouvy.
3. Směňujícímu I je známo, že pozemky města, konkrétně pozemek parc. č. 5332/19 a pozemek par.č. 5332/83 - jsou na základě *Smlouvy o zřízení věcného břemene* č.j. [redacted] ze dne 24. 1. 2020 užívány společností *EG. D Holding, a.s.*, IČO: 28085400.
4. Směňující I tímto prohlašuje, že na pozemky HZS VYS neváznou ke dni podpisu této smlouvy žádné dluhy, zástavní či nájemní práva, právní vady či jiné právní povinnosti a jiná práva třetích osob než ta, která jsou uvedena v této smlouvě.

5. Směňující II tímto prohlašuje, že na pozemky města nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádné dluhy, zástavní či nájemní práva, právní vady či jiné právní povinnosti a jiná práva třetích osob než ta, která jsou uvedena v této smlouvě.
6. Smluvní strany prohlašují, že je jim ke dni podpisu této smlouvy znám skutečný stav směňovaných nemovitých věcí, a že je v tomto stavu se všemi právy a povinnostmi bez výhrad nabývají do svého výlučného vlastnictví, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy. Po provedení směny jsou tedy smluvní strany mezi sebou zcela vyrovnány a nemají vůči sobě v souvislosti s tou smlouvou žádné další nároky.
7. Nebezpečí škody na směňovaných nemovitých věcech přechází na přejímající stranu okamžikem převzetí.
8. Smluvní strany se dohodly, že fyzické předání a převzetí vzájemně směňovaných nemovitých věcí se uskuteční do 30 kalendářních dnů od právních účinků vkladu vlastnického práva ve prospěch druhé smluvní strany do *Katastru nemovitostí*. O faktickém předání a převzetí bude sepsán *Předávací protokol*. Současně si smluvní strany předají veškerou dokumentaci vztahující se ke směňovaným nemovitým věcem.

#### **Článek VI.**

1. Smluvní strany nabydou vlastnictví ke směnou přijatým nemovitým věcem okamžikem zápisu vkladu vlastnických práv vyplývajících z této smlouvy do *Katastru nemovitostí*.
2. Smluvní strany se dohodly, že *Návrh na vklad vlastnického práva* podle této smlouvy podá u příslušného katastrálního úřadu směňující I, a to nejpozději do 10 kalendářních dnů od zveřejnění této smlouvy v *Registru smluv* podle této smlouvy. Směňující II podpisem této smlouvy výslovně zmocňuje směňujícího I k podání tohoto návrhu.
3. V případě, že příslušný katastrální úřad vyzve smluvní strany k odstranění nedostatků *Návrhu na vklad vlastnického práva* podle této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit. V případě, že příslušný katastrální úřad *Návrh na vklad vlastnického práva* podle této smlouvy zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se obě smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl tento návrh zamítnut nebo zastaveno řízení o povolení tohoto vkladu a podat nový *Návrh na vklad vlastnického práva* podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

#### **Článek VII.**

Zastupitelstvo Statutárního města Jihlavy schválilo směnu předmětných pozemků na svém jednání dne 23. 9. 2025 *Usnesením* č. 1046/25 a tímto schválením byla splněna podmínka ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Záměr byl v souladu s § 39 citovaného zákona zveřejněn na *Úřední desce*.

#### **Článek VIII.**

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí právním řádem České republiky.
2. Změnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných očíslovaných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran.

3. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s možným zpřístupněním, či zveřejněním celé smlouvy v jejím plném znění, jakož i se zveřejněním všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících, ke kterému může kdykoliv v budoucnu dojít.
4. Smluvní strany souhlasí s tím, aby jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě byly zpracovány pro účely evidence smluv vedené směňujícím I.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že na směňujícího I a směňujícího II se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění této smlouvy v *Registru smluv* zajistí směňující I.

### Článek IX.

1. Tato smlouva podléhá schválení příslušným ministerstvem z titulu ustanovení § 22 zákona o majetku státu a bude platně uzavřena okamžikem schválení příslušným ministerstvem.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v *Registru smluv*, nejdříve však dnem doručení písemného projevu vůle společnosti *TENISCENTRUM JIHLAVA, a. s.*, IČO: 2550561, jako vlastníka dotčených staveb dle ustanovení § 3056 občanského zákoníku, o vzdání se svého předkupního práva k dotčeným pozemkům HZS VYS nebo dnem uplynutí lhůty pro uplatnění výše popsaného předkupního práva
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Směňující I obdrží jedno vyhotovení smlouvy, směňující II obdrží jedno vyhotovení smlouvy, jedno vyhotovení si ponechá ve spisu příslušné ministerstvo a jedno vyhotovení smlouvy bude zasláno příslušnému katastrálnímu úřadu.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu včetně všech příloh před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že jim nejsou známy jakékoliv skutečnosti, které by její uzavření vylučovaly, nevedly se vzájemně v omyl a berou na vědomí, že v plném rozsahu nesou veškeré právní důsledky plynoucí z vědomě nepravdivých jimi uvedených údajů. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s obsahem této smlouvy připojují pod ní své podpisy.

Přílohou této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – Znalecký posudek č. 6105/34/2025

Příloha č. 2 – Znalecký posudek č. 6105/35/2025

Za směňujícího I:

V Jihlavě dne... 3. 11. 2025



plk. Mgr. Jiří Němec  
ředitel HZS Kraje Vysočina



Za směňujícího II:

V Jihlavě dne... -5. 11. 2025



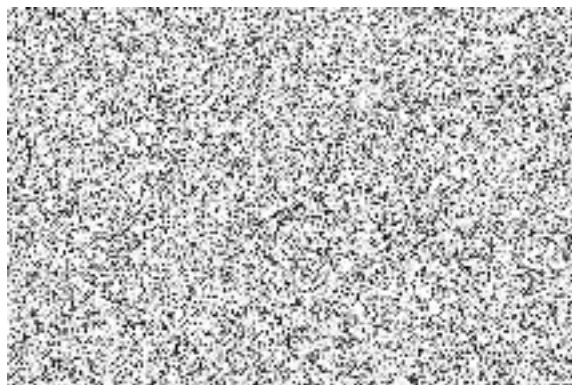
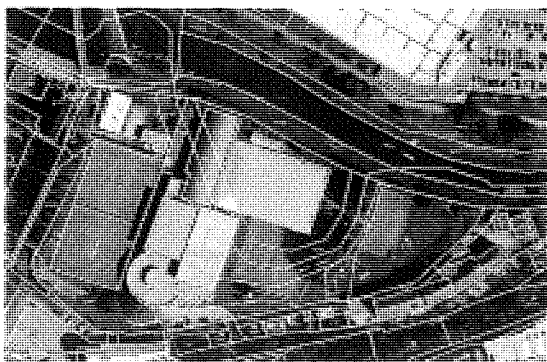
Mgr. Petr Ryška  
primátor Statutárního města Jihlava



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6105/34/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika- odvětví, ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti pozemků p.č.st. 1216- zastavěná plocha a nádvoří, p.č.st. 1320-zastavěná plocha a nádvoří, p.č.st. 1321/1-zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 193/13- ost. plocha- sportoviště a rekreační plocha v areálu Teniscentrum, ulice Mostecká, katastrálním území Bedřichov u Jihlavy, obec Jihlava:

Zjištění ceny úřední a ceny obvyklé v daném místě a čase :

Znalec: Jiří Pertl

telefon: [redacted]  
e-mail: [redacted]  
IČ: 601 31 535

Zadavatel: Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, IČ: 708 85 184  
Ke Skalce 4960/32,  
586 04 Jihlava

Číslo jednací: [redacted]

**OBVYKLÁ CENA**

**5 150 000 Kč**

Počet stran: 17 a 2 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.6.2025

Vyhotoveno: 28.6.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti pozemků p.č.st. 1216- zastavěná plocha a nádvoří, p.č.st. 1320-zastavěná plocha a nádvoří, p.č.st. 1321/1-zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 193/13- ost. plocha- sportoviště a rekreační plocha v areálu Teniscentrum, ulice Mostecká, katastrálním území Bedřichov u Jihlavy, obec Jihlava:

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny úřední a ceny obvyklé v daném místě a čase :

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

## 1.4. Prohlídka a zaměření



2. VÝČER  
2.1

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- výpis z KN - LV č. 3084 pro katastrální území Bedřichov u Jihlavy
- snímky katastrálního území Bedřichov u Jihlavy
- objednávka č. [REDAKCE] ze dne 16.5.2025
- zjištění na místě samém dne 25.6.2025
- údaje sdělené při prohlídce [REDAKCE]
- vlastní databáze pozemků- zastavěných a nezastavěných

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona 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 jednájí vzájemně nezávisle.

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Jihlava, k.ú. Bedřichov u Jihlavy  
Adresa nemovité věci: Bedřichov u Jihlavy-Mostecká 3700/24, 586 01 Jihlava

#### Vlastnické a evidenční údaje

Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, IČ: 708 85 184, Ke Skalce 4960/32, 586 04 Jihlava,  
podíl 1 / 1

Vlastník je zapsán na LV č. 3084 pro katastrální území Bedřichov u Jihlavy

**Česká republika**

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

**Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, Ke Skalce 4960/32, 586 01 Jihlava**

#### Dokumentace a skutečnost

Zjištění na místě samém a snímky katastru nemovitosti odpovídá skutečnému stavu-pozemky jsou  
řádně geometricky zaměřené:

#### Místopis

Oceňované nemovité věci - pozemky se nacházejí v Kraji Vysočina, v na půli cesty mezi Prahou a  
Brnem, nedaleko od hlavní dopravní tepny - dálnice D1, v krajském městě Jihlava, v okrajovější  
části ve smíšené zástavbě, v Teniscentrum, ulice Mostecká. V místě je možné napojení na veškeré  
základní inženýrské sítě. Velikosti a významu krajského města odpovídá i jeho občanská  
vybavenost.

V Jihlavě se nachází kompletní síť služeb, obchodů, sportovního zařízení a zázemí, kulturního  
zařízení, zdravotnické péče, restauračního zařízení, škol, školek, úřadů, složek integrovaného  
záchranného systému, atd. Krajské město Jihlava nabízí veškerou občanskou vybavenost a napojení  
pozemků na veškeré základní inženýrské sítě. Dopravní dostupnost města je bezproblémová, ve  
městě funguje místní MHD (autobusy a trolejbusy) a dále je možné využít jak autobusovou, tak také  
železniční dopravu.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiný  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti pozemků p.č.st. 1216, p.č.st. 1320, p.č.st. 1321/1 a p.č. 193/13- ost. plocha- sportoviště a rekreační plocha se nacházejí v areálu Teniscentru, v těsné blízkosti místní řeky Jihlavy, podél místní obslužné komunikace- ulice Mostecká, v katastrálním území Bedřichov u Jihlavy, v okrajovější části města Jihlava:

Výše uvedené stavební pozemky jsou zastavěny tenisovou nafukovací halou, dále z malé části zděnou halou a malého skládku.

Dále na pozemku p.č. 193/13- ost. plocha- sportoviště a rekreační plocha se nachází z části tenisový kurt a příslušenství plochy k halám- viz. situace.

Předmětem ocenění jsou jen vlastní pozemky, stavební objekty jsou jiného vlastníka.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

---

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
  - NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
  - NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
  - NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
  - ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
- Komentář: bez rizik- narovnání právního vztahu k pozemku

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

---

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
  - ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: částečné riziko

### Ostatní rizika: nejsou

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: bez rizik

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky p.č.st. 1216, st. 1320, st. 1321/1 a p.č. 193/13- ost. plocha-sportoviště

### Obsah ocenění na tržních principech

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č.st.1216, st. 1320, st. 1321/1 a p.č. 193/13- ost. plocha-sportoviště
Adresa předmětu ocenění:	Bedřichov u Jihlavy-Mostecká 3700/24 586 01 Jihlava
LV:	3084
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Jihlava
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy
Počet obyvatel:	53 986
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>4 865,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### 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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dlčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Jedná se o narovnání právního vztahu :	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

Pozemek tvoří je  
skutečnosti:  
Ocenění  
Index  
In

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,074}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - narovnání právního vztahu	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,424}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,455}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,394}$$

### 1. Pozemky p.č.st. 1216, st. 1320, st. 1321/1 a p.č. 193/13- ost. plocha-sportoviště

Dle výpisu z KN -LV č. 3084 pro katastrální území Bedřichov u Jihlavy se jedná o pozemky

**p.č.st. 1216- zastavěná plocha a nádvoří.....330 m<sup>2</sup>**

**p.č.st. 1320- zastavěná plocha a nádvoří.....59 m<sup>2</sup>**

**p.č.st. 1321/1- zastavěná plocha a nádvoří..1.409 m<sup>2</sup>**

Dle výpisu z KN -LV č. 3084 pro katastrální území Bedřichov u Jihlavy se jedná o pozemek:

**p.č.193/13- ost. plocha - sportoviště a rekreační plocha.....1 409 m<sup>2</sup>**

Pozemek tvoří jeden funkční celek se stavebními pozemky a také tak bude oceněn, to jest dle skutečnosti:

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,424$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - snížení ceny k tržní hodnotě	I	-0,25

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,750$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,750 * 0,424 = 0,296$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	4 865,-	0,296		1 440,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1216	330	1 440,04	475 213,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1320	59	1 440,04	84 962,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1321/1	1 800	1 440,04	2 592 072,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha-sportoviště	193/13	1 409	1 440,04	2 029 016,36
Stavební pozemky - celkem			3 598		<b>5 181 263,92</b>

Pozemky p.č.st. 1216, st. 1320, st. 1321/1 a p.č. 193/13- ost. plocha-sportoviště - cena zjištěná celkem = **5 181 263,92 Kč**

## Tržní ocenění majetku

---

### 4.2. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky p.č.st. 1216, st. 1320, st. 1321/1 a p.č. 193/13- ost.  
plocha-sportoviště 5 181 264,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 5 181 264,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 5 181 260,- Kč**

slovy: Pět milionů jedno sto osmdesát jedna tisíc dvě stě šedesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>5 181 260 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Pět milionů jedno sto osmdesát jedna tisíc dvě stě šedesát Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

---

<b>Obvyklá cena</b>	<b>5 150 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: Pět milionů jedno sto padesát tisíc Kč

#### Silné stránky

Silné stránky nejsou:

#### Slabé stránky

Nejedná se o pozemky k možnosti k zastavení- jen narovnání právního vztahu:

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

---

Ocenění je provedeno „Cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o znění některých zákonů/ zákon o oceňování majetku/:

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 prodejem 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. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající u osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datumu uvedeném na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění:

**Údaje o oceňovaných pozemcích:  
viz. popis při výpočtu- výše uveden**

Stanovení obvyklé ceny pozemků je provedeno a to podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 434/2024 Sb. na úrovni ceny zjištěné, neboť obdobné pozemky nejsou na realitním trhu, pro stanovení porovnávací metody- jedná se o narovnání právního vztahu, s jednotlivými cenovými úpravami - koeficienty oceňovací vyhlášky - to jest ceny zjištěné a na základě všech zjištěných skutečností stanovují cenu obvyklou v daném místě a čase ve

výši.....**5.150.000,- Kč**

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou**

Výsledná částka, která reprezentuje předpokládanou výši obvyklé ceny nemovitosti, vyjadřuje názor znalce o obvyklé ceně pozemků na základě znalostí a empirických zkušeností s přihlédnutím ke specifickým podmínkám současného realitního trhu v České republice a

**to v souladu s dobrými mravy:**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

**5 150 000 Kč**


slovy: Pět milionů jedno sto padesát tisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek KN:	1
Mapa oblasti	1
Foto:	2

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

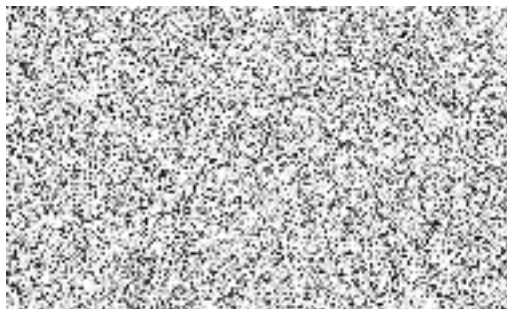
Znalečné účtuji dokladem č. 

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 1291/87 pro základní obor Ekonomika- odvětví, ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků Ministerstva spravedlnosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6105/34/2025.

28.6.2025

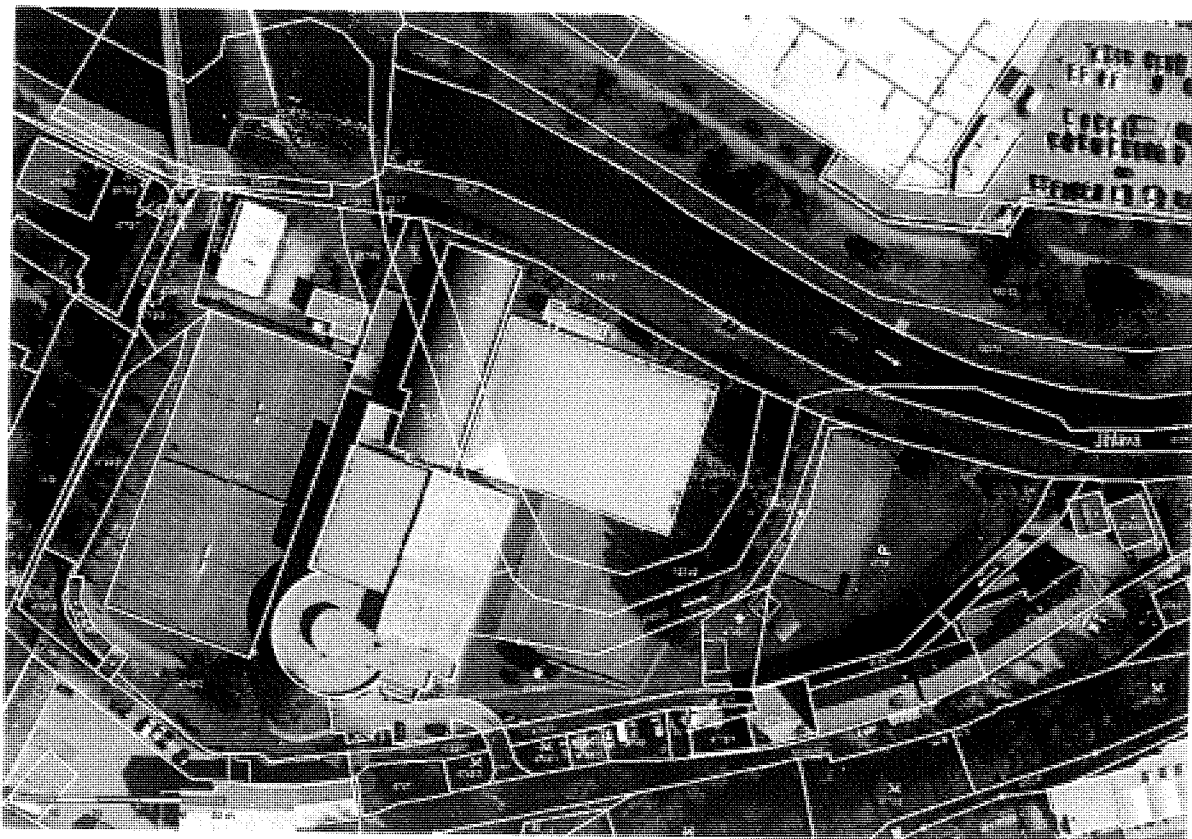


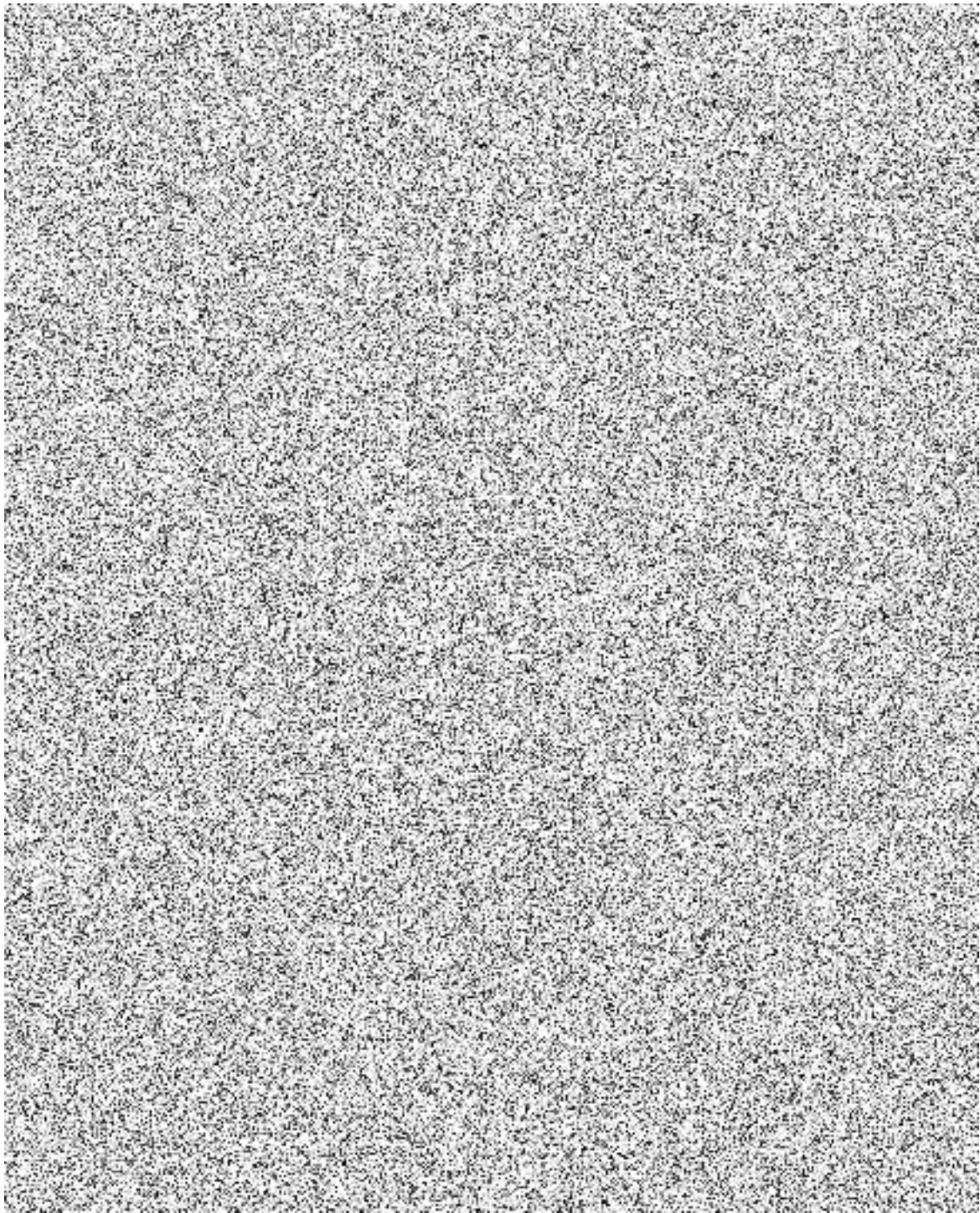
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Pertl

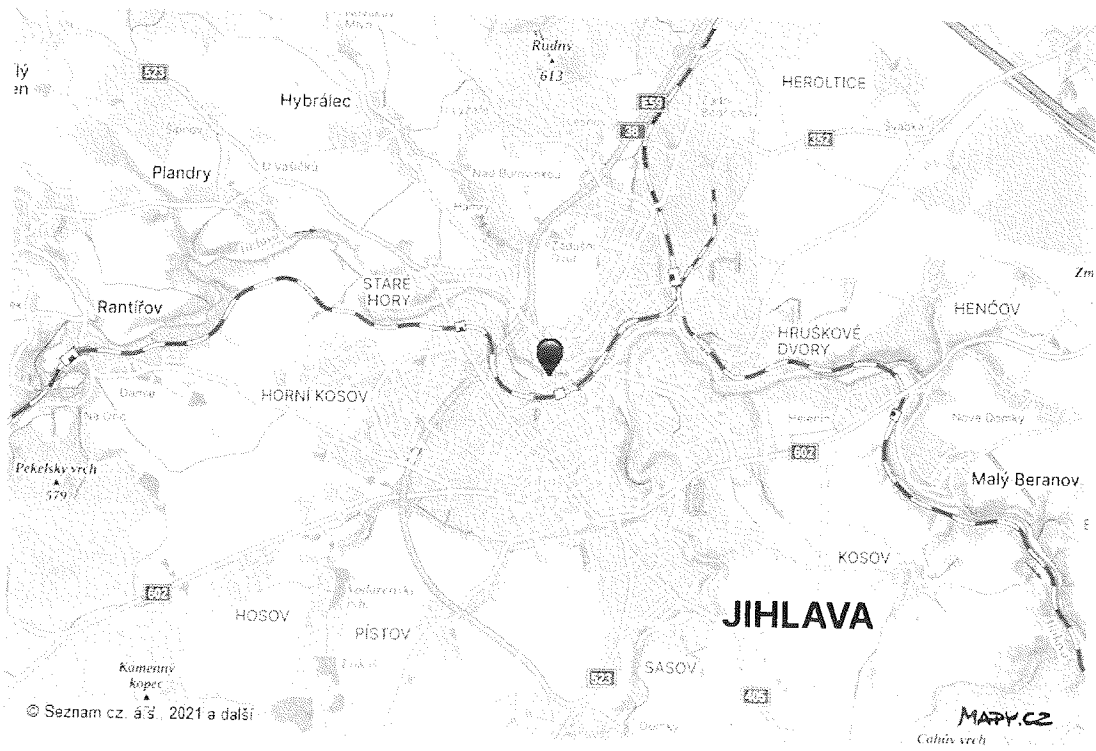
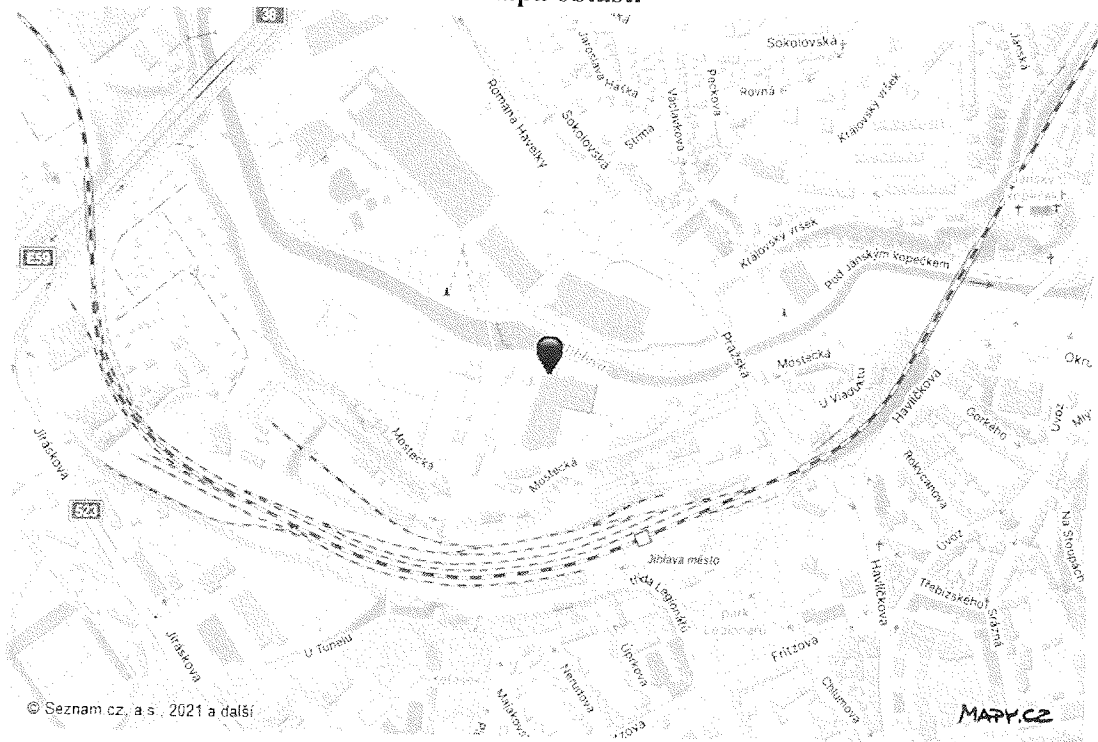


Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.3.

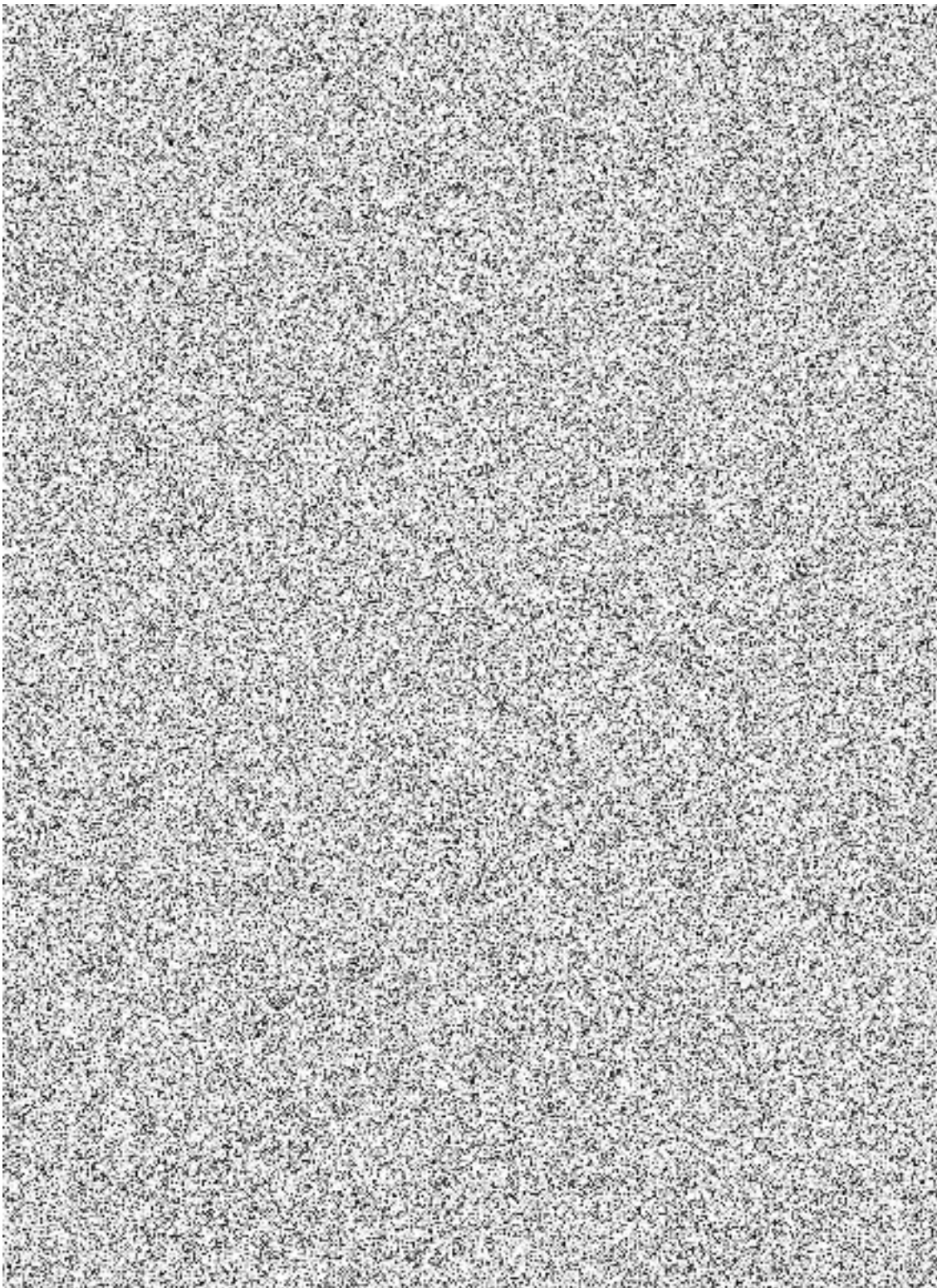




### Mapa oblasti



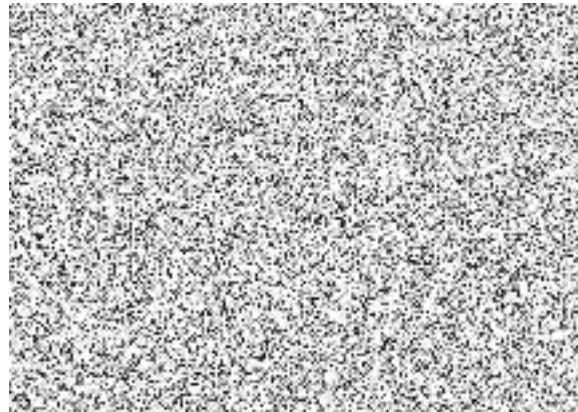
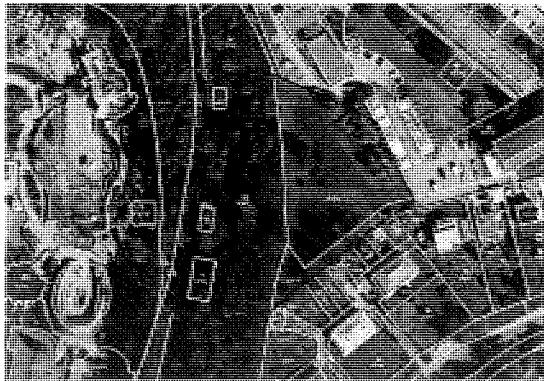
Page 17



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6106/35/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika- odvětví, ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti pozemků p.č. 5326/4-zastavěná plocha a nádvoří- objekt čp. 5458, p.č. 5326/5- zastavěná plocha a nádvoří- objekt-jiná stavba, p.č. 5326/6- zastavěná plocha a nádvoří- objekt garáže, p.č. 5326/2- ost. plocha-zeleň, p.č. 5332/19- ost. plocha- jiná plocha, p.č. 5332/83- ost. plocha- jiná plocha a trvalý porost na p.č. 5326/2, Březinovy sady, katastrální území a město Jihlava:

Zjištění ceny úřední a ceny obvyklé v daném místě a čase :

Znalec:

Jiří Pertl



telefon:

e-mail:

IČ: 601 31 535

Zadavatel:

Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina. IČ: 708 85 184

Ke Skalce 4960/32,

586 04 Jihlava

Číslo jednací:



**OBVYKLÁ CENA**

**11 100 000 Kč**

Počet stran: 24 a 2 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.6.2025

Vyhotoveno: 28.6.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti pozemků p.č. 5326/4-zastavěná plocha a nádvoří- objekt čp. 5458, p.č. 5326/5- zastavěná plocha a nádvoří- objekt-jiná stavba, p.č. 5326/6- zastavěná plocha a nádvoří- objekt garáže, p.č. 5326/2- ost. plocha-zeleň, p.č. 5332/19- ost. plocha- jiná plocha, p.č. 5332/83- ost. plocha- jiná plocha a trvalý porost na p.č. 5326/2, Březinovy sady, katastrální území a město Jihlava:

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny úřední a ceny obvyklé v daném místě a čase :

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

## 1.4. Prohlídka a zaměření



2. VÝČET  
2.1. Po  
- výp  
- s

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- výpis z KN - LV č. 10001 pro katastrální území Jihlava
- snímky katastrálního území Jihlavy
- objednávka č. [REDAKCE] ze dne 16.5.2025
- zjištění na místě samém dne 25.6.2025
- údaje sdělení [REDAKCE]
- vlastní databáze pozemku- zastavěných a nezastavěných
- platný územní plán města Jihlavy- pozemek p.č. 5332/19- plocha PZ-plocha veřejného prostranství

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona 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 jednájí vzájemně nezávisle.

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Jihlava, k.ú. Jihlava  
Adresa nemovité věci: Březinovy sady 5458/8, 586 01 Jihlava

#### Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Jihlava, IČ: 002 86 010, Masarykovo náměstí 97/1, 580 01 Jihlava, podíl 1 / 1

Vlastník je zapsán na LV č. 10001 pro katastrální území Jihlavy

**Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava**

#### Dokumentace a skutečnost

Zjištění na místě samém a snímky katastru nemovitosti odpovídá skutečnému stavu-pozemky jsou řádně geometricky zaměřené:

#### Místopis

Oceňované nemovité věci - pozemky se nacházejí v Kraji Vysočina, v na půli cesty mezi Prahou a Brnem, nedaleko od hlavní dopravní tepny - dálnice D1, v krajském městě Jihlava, v okrajovější části ve smíšené zástavbě- v těsné blízkosti ZOO. V místě je možné napojení na veškeré základní inženýrské sítě. Velikosti a významu krajského města odpovídá i jeho občanská vybavenost.

V Jihlavě se nachází kompletní síť služeb, obchodů, sportovního zařízení a zázemí, kulturního zařízení, zdravotnické péče, restauračního zařízení, škol, školek, úřadů, složek integrovaného záchranného systému, atd. Krajské město Jihlava nabízí veškerou občanskou vybavenost a napojení pozemků na veškeré základní inženýrské sítě. Dopravní dostupnost města je bezproblémová, ve městě funguje místní MHD (autobusy a trolejbusy) a dále je možné využít jak autobusovou, tak také železniční dopravu.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II..III.tř.  
Poloha v obci:  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti pozemků p.č. 5326/4-zastavěná plocha a nádvoří- objekt čp. 5458, p.č. 5326/5- zastavěná plocha a nádvoří- objekt-jiná stavba, p.č. 5326/6-

zastavěná plocha a nádvoří- objekt garáže, p.č. 5326/2- ost. plocha-zeleň, p.č. 5332/19- ost. plocha- jiná plocha, p.č. 5332/83- ost. plocha- jiná plocha a trvalý porost na p.č. 5326/2, se nacházejí v Březinových sadech, v těsné blízkosti místního ZOO, podél místní úzké cesty pro občany a návštěvníky města, v katastrální území Jihlava, město Jihlava.

Výše uvedené stavební pozemky jsou zastavěny bývalou provozně-administrativní budovou, skladem a garáží.

Pozemek p.č. 5326/2- ost. plocha- zeleň, je ale v prudkém svahu a tvoří jeden funkční celek se stavbami a také tak bude oceněn, to jest dle skutečnosti.

Dále pozemky p.č. 5332/19- ost. plocha- jiná plocha a p.č. 5332/83- ost. plocha tvoří dle platného územního plánu plochu-PZ-plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch- veřejná zeleň- bez výstavby a také tak budou oceněny.

Předmětem ocenění jsou jen vlastní pozemky, stavební objekty jsou jiného vlastníka a dále bude oceněn trvalý parkový porost na p.č. 5326/2- ost. plocha- zeleň- viz. situace.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: bez rizik- narovnání právního vztahu k pozemku

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna I - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Bez rizika

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
-----	--

Komentář: osobní služebnost užívání, vedení distribuční vedení NN- povinnost k p.č. 5332/19 a p.č. 5332/83- ostatní plochy ze dne 9.4.2020.

### Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: bez rizik

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky p.č.5326/4, p.č. 5326/5, p.č.5326/6- zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 5326/2- ost. plocha- zeleň
2. Pozemky p.č.5332/19, p.č.5332/83- ost. plocha- jiná plocha

3. Trvalé porosty na p.č. 5326/2- ost. plocha- zeleň

**Obsah ocenění na tržních principech**

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č.5326/4, p.č. 5326/5, p.č. 5326/6- zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 5326/2- ost. plocha- zeleň, p.č. 5332/19, p.č. 5332/83- ost. plocha- jiná plocha
Adresa předmětu ocenění:	Březinovy sady 5458/8 586 01 Jihlava
LV:	10001
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Jihlava
Katastrální území:	Jihlava
Počet obyvatel:	53 986

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 257,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Narovnání právního vztahu k pozemkům- není zde místopřísežné tržní prostředí, lze prodat jen vlastníkově staveb- objektů.	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Vlivy snižující cenu - Bez jakékoliv další výstavby- vedeno jako plocha-PZ-Plochy veřejných prostranství	I	-0,21
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,809}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,700}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti - Jedná se rekreační část Březinových sadů a přilehlé zologické zahrady	III	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Prudký svah se skálou, omezený příjezd k objektům	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,410}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,332}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,287}$$

### 1. Pozemky p.č.5326/4, p.č. 5326/5, p.č.5326/6- zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 5326/2- ost. plocha- zeleň

Dle výpisu z KN -LV č. 10001 pro katastrální území Jihlava se jedná o pozemky:

**p.č. 5326/4- zastavěná plocha a nádvoří.....232 m<sup>2</sup>**

p.č. 5326/5 - zastavěná plocha a nádvoří..... 91 m<sup>2</sup>  
 p.č. 5326/6- zastavěná plocha a nádvoří.....68 m<sup>2</sup>

p.č. 5326/2- ost. plocha- zeleň.....5.241 m<sup>2</sup>  
 Pozemek tvoří jeden funkční celek se zastavěnou plochou.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,700$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,410$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,04
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Ochranné pásmo, nem. kult. památka, památ. zona, rezervace	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - snížení ceny k tržní hodnotě-max.-0,30	I	-0,30

6

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,600$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,700 * 0,600 * 0,410 = 0,172$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	5 257,-	0,172		904,20	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5326/4	232	904,20	209 774,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5326/5	91	904,20	82 282,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5326/6	68	904,20	61 485,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	5326/2	5 241	904,20	4 738 912,20
Stavební pozemky - celkem			5 632		<b>5 092 454,40</b>

Pozemky p.č.5326/4, p.č. 5326/5, p.č.5326/6- zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 5326/2- ost. plocha- zeleň - cena zjištěná celkem = 5 092 454,40 Kč

## 2. Pozemky p.č.5332/19, p.č.5332/83- ost. plocha- jiná plocha

Dle výpisu z KN -LV č. 10001 pro katastrální území Jihlava se jedná o pozemek

p.č. 5332/19- ost. plocha- jiná plocha.....4 096 m<sup>2</sup>

p.č. 5332/83- ost. plocha- jiná plocha.....731 m<sup>2</sup>

## Ocenění

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Narovnání právního vztahu k pozemkům- není zde místopřísežné tržní prostředí. lze prodat jen vlastníkoví staveb- objektů.	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Vlivy snižující cenu - Bez jakékoliv další výstavby- vedeno jako plocha-PZ-Plochy veřejných prostranství	I	-0,20
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,710$$

### Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Přijezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití II 0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - snížení ceny I -0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,468$$

### Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 – jiné pozemky – skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	5 257,-	0,50	0,468	1,000		1 230,14
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - jiná plocha	5332/19	4 096	1 230,14		5 038 653,44
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - jiná plocha	5332/83	731	1 230,14		899 232,34
Jiné pozemky - celkem			4 827			<b>5 937 885,78</b>

**Pozemky p.č.5332/19, p.č.5332/83- ost. plocha- jiná plocha - cena = 5 937 885,78 Kč zjištěná celkem**

### 3. Trvalé porosty na p.č. 5326/2- ost. plocha- zeleň

#### Nelesní porosty: § 44

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 5326/2

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 4	rovnávací bonita: 4	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5 241 m <sup>2</sup> * 19,21 Kč/m <sup>2</sup>	=	100 679,61
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	2,00
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	1,00
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	0,70
SM - smrk ztepilý celkem: [ Kč ]	=	<b>7 047,57</b>

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 5326/2

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 7	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5 241 m <sup>2</sup> * 16,17 Kč/m <sup>2</sup>	=	84 746,97
součinitel srovnávací bonity	*	0,25

bez II 0,00  
I -0,20

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,00
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	1,00
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,70
BR - bříza bradavičnatá celkem: [ Kč ]	=	2 966,14

BO - borovice lesní (BO - borovice lesní) na pozemku p.č.: 5326/2

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 4	rovnávací bonita: 4	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $5\,241\text{ m}^2 * 19,21\text{ Kč/m}^2$	=	100 679,61
součinitel rovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	8,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,00
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	1,00
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,70
BO - borovice lesní celkem: [ Kč ]	=	5 638,05

JL - jilm habrolistý (JL - jilm habrolistý) na pozemku p.č.: 5326/2

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 4	rovnávací bonita: 4	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $5\,241\text{ m}^2 * 17,21\text{ Kč/m}^2$	=	90 197,61
součinitel rovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	18,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,00
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	1,00
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,70
JL - jilm habrolistý celkem: [ Kč ]	=	28 412,24

DB - dub letní (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 5326/2

stáří S = 70 roků

relativní výšková bonita: 4	rovnávací bonita: 4	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $5\,241\text{ m}^2 * 22,02\text{ Kč/m}^2$	=	115 406,82
součinitel rovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,00
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	1,00
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,70
DB - dub letní celkem: [ Kč ]	=	10 098,10

BRK - jeřáb břek (BRK - jeřáb břek) na pozemku p.č.: 5326/2

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 2	rovnávací bonita: 4	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $5\,241\text{ m}^2 * 16,29\text{ Kč/m}^2$	=	85 375,89
součinitel rovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,00
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	1,00
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,70
BRK - jeřáb břek celkem: [ Kč ]	=	2 988,16

Silné stránky  
Silné stránky  
Slabé stránky  
Zhorš  
zna

MK - jeřáb muk (MK - jeřáb muk) na pozemku p.č.: 5326/2

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 4

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5 241 m <sup>2</sup> * 16,29 Kč/m <sup>2</sup>	=	85 375,89
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	8,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	2,00
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	1,00
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	0,70
MK - jeřáb muk celkem: [ Kč ]	=	2 390,53

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [ Kč ] = 59 540,79

Trvalé porosty na p.č. 5326/2- ost. plocha- zeleň = 59 540,79 Kč

### Tržní ocenění majetku

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky p.č.5326/4, p.č. 5326/5, p.č.5326/6- zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 5326/2- ost. plocha- zeleň	5 092 454,- Kč
2. Pozemky p.č.5332/19, p.č.5332/83- ost. plocha- jiná plocha	5 937 886,- Kč
3. Trvalé porosty na p.č. 5326/2- ost. plocha- zeleň	59 541,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 11 089 881,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 11 089 880,- Kč

slovy: Jedenáct milionů osmdesát devět tisíc osm set osmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 11 089 880 Kč**

slovy: Jedenáct milionů osmdesát devět tisíc osm set osmdesát Kč

### Rekapitulace ocenění na tržních principech

**Obvyklá cena 11 100 000 Kč**

slovy: Jedenáct milionů jedno sto tisíc Kč

### **Silné stránky**

Silné stránky nejsou.

### **Slabé stránky**

Zhoršený příjezd ke stavebním objektům, jen úzká cesta, jen pro vlastníka staveb, značně prudký svah, bez jakéhokoliv možnosti využití.

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Ocenění je provedeno „Cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o znění některých zákonů/ zákon o oceňování majetku/:

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 prodejích 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. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající u osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datumu uvedeném na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění:

### **Údaje o oceňovaných pozemcích:**

**viz. popis při výpočtu- výše uveden**

Stanovení obvyklé ceny pozemků je provedeno a to podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 434/2024 Sb. na úrovni ceny zjištěné, neboť obdobné pozemky nejsou na realitním trhu- jedná se o narovnání právního vztahu, s jednotlivými cenovými úpravami - koeficienty oceňovací vyhlášky - to jest ceny zjištěné a na základě všech zjištěných skutečností stanovují cenu obvyklou v daném místě a čase ve

výši.....**11.100.000,- Kč**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Obvyklá cena**

**11 100 000 Kč**


slovy: Jedenáct milionů jedno sto tisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek KN	2
Mapa oblasti:	1
Foto :	4

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

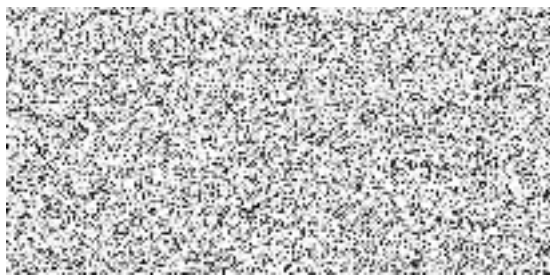
Znalečné účtuji dokladem č. 

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 1291/87 pro základní obor Ekonomika- odvětví, ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků Ministerstva spravedlnosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6106/35/2025.

28.6.2025



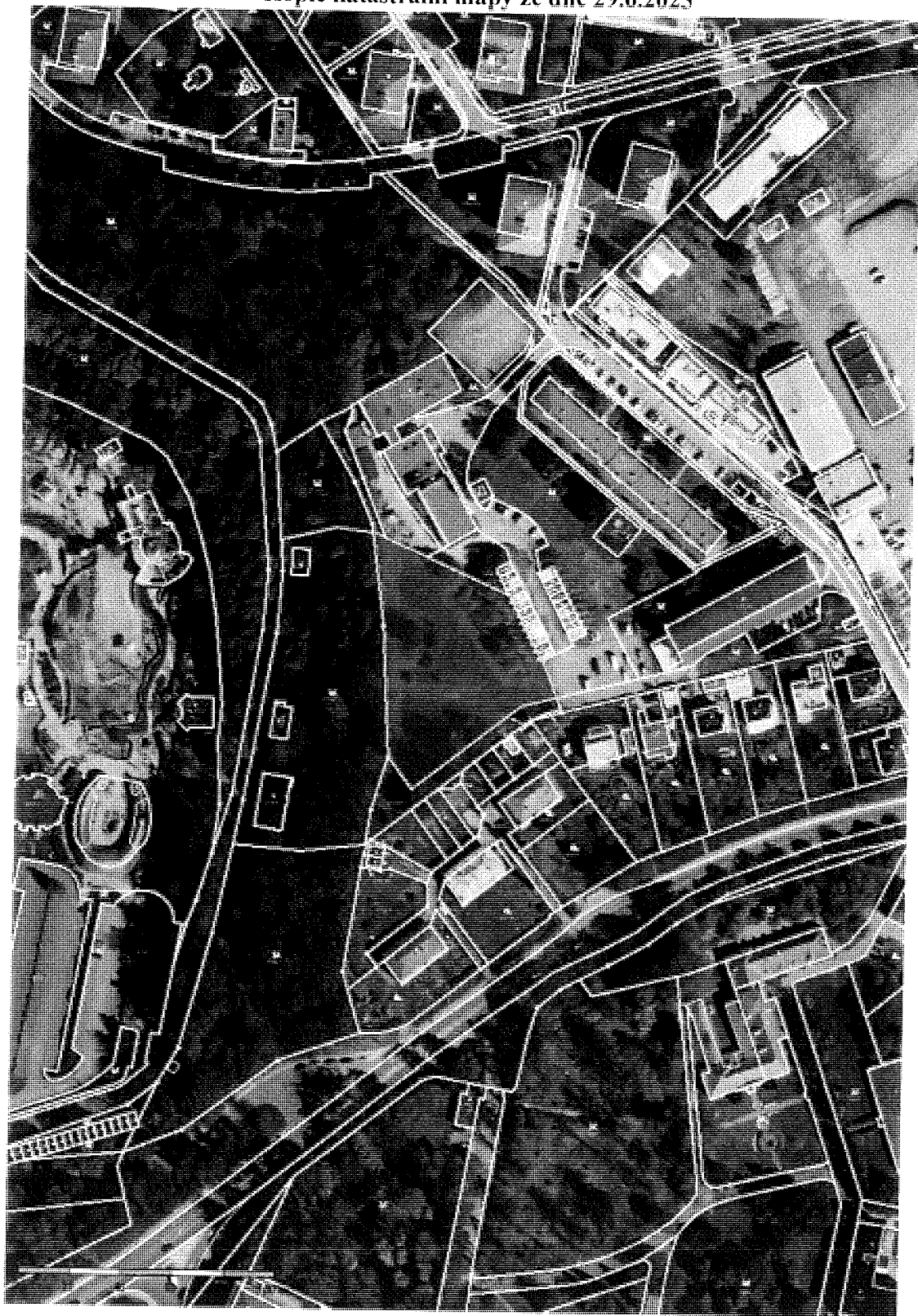
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Pertl



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.3.

Kopie katastrální mapy ze dne 29.6.2025



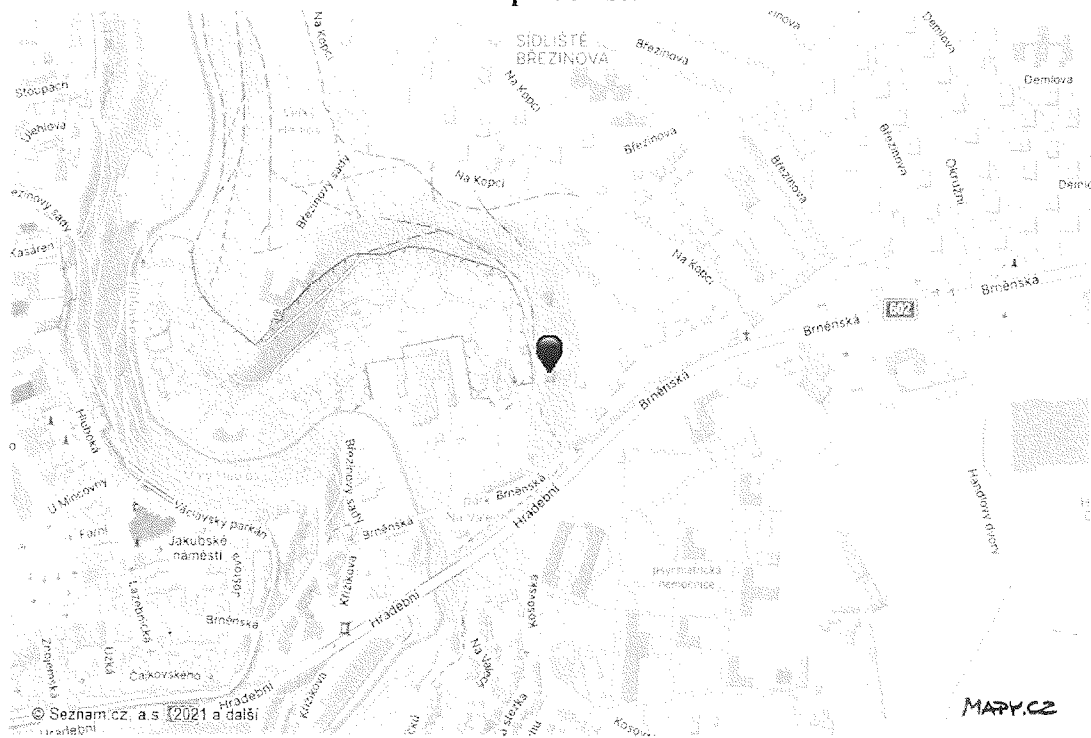
Pozemek p.č. 5332/19 v k.ú. č. 659673

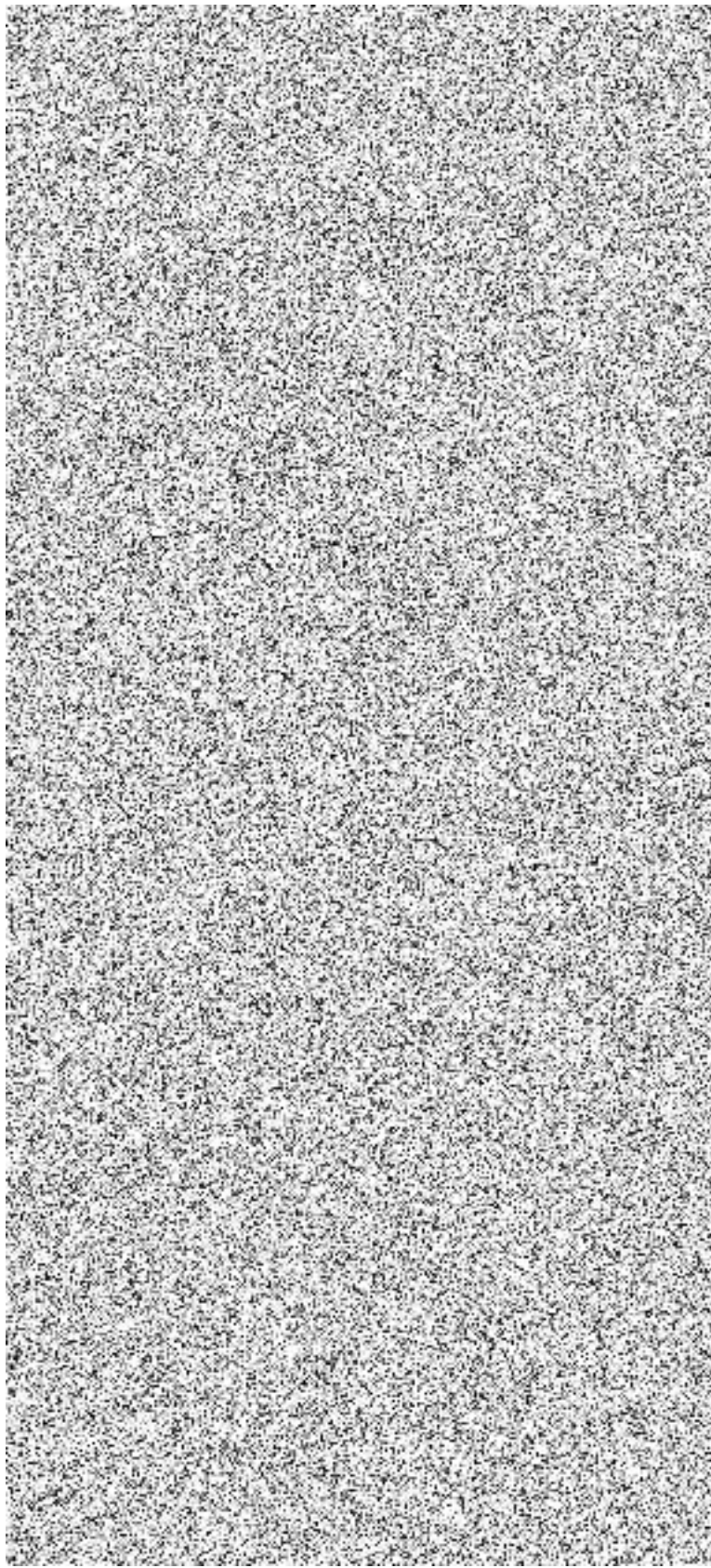
Kopie katastrální mapy ze dne 29.6.2025

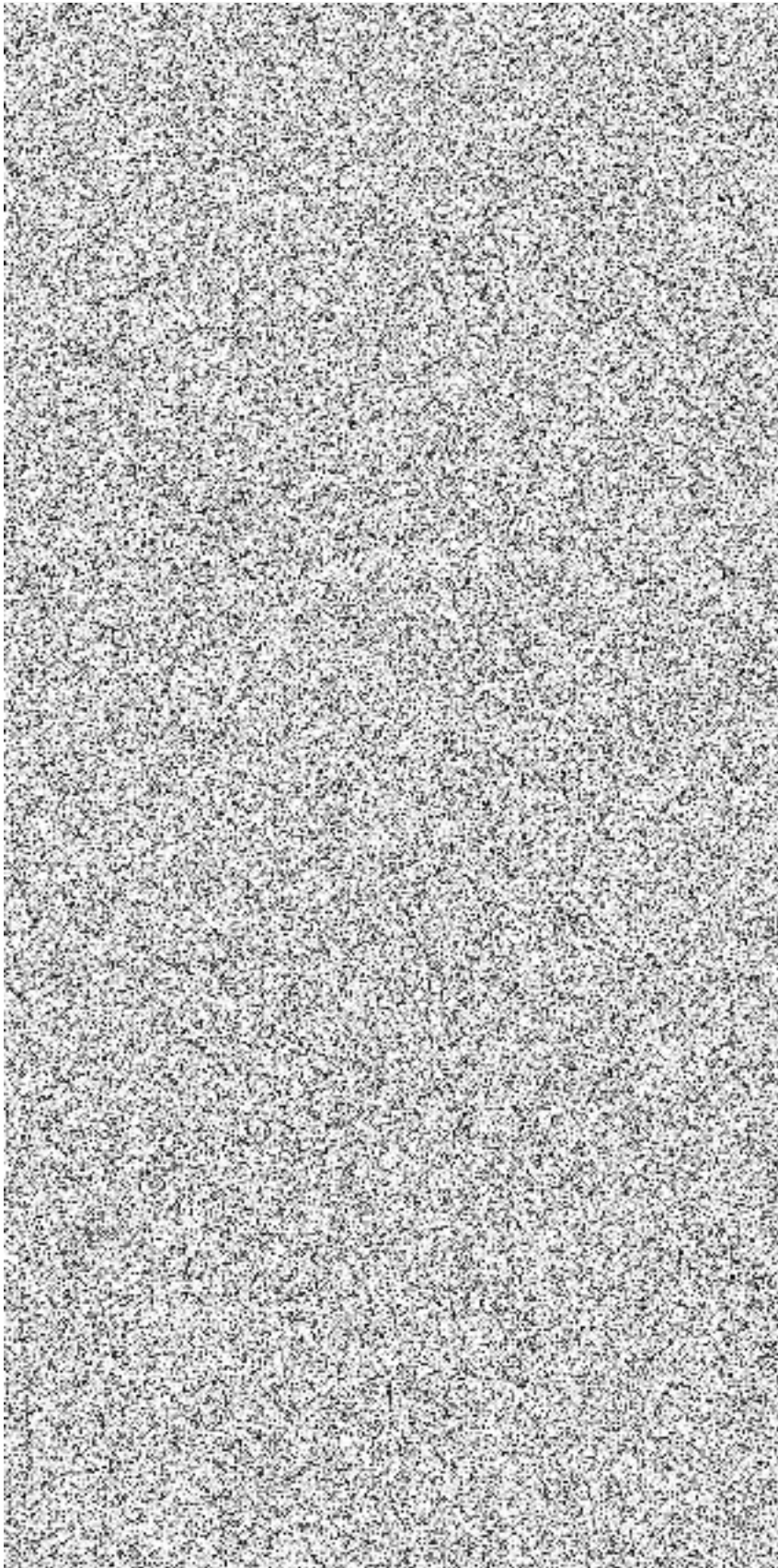


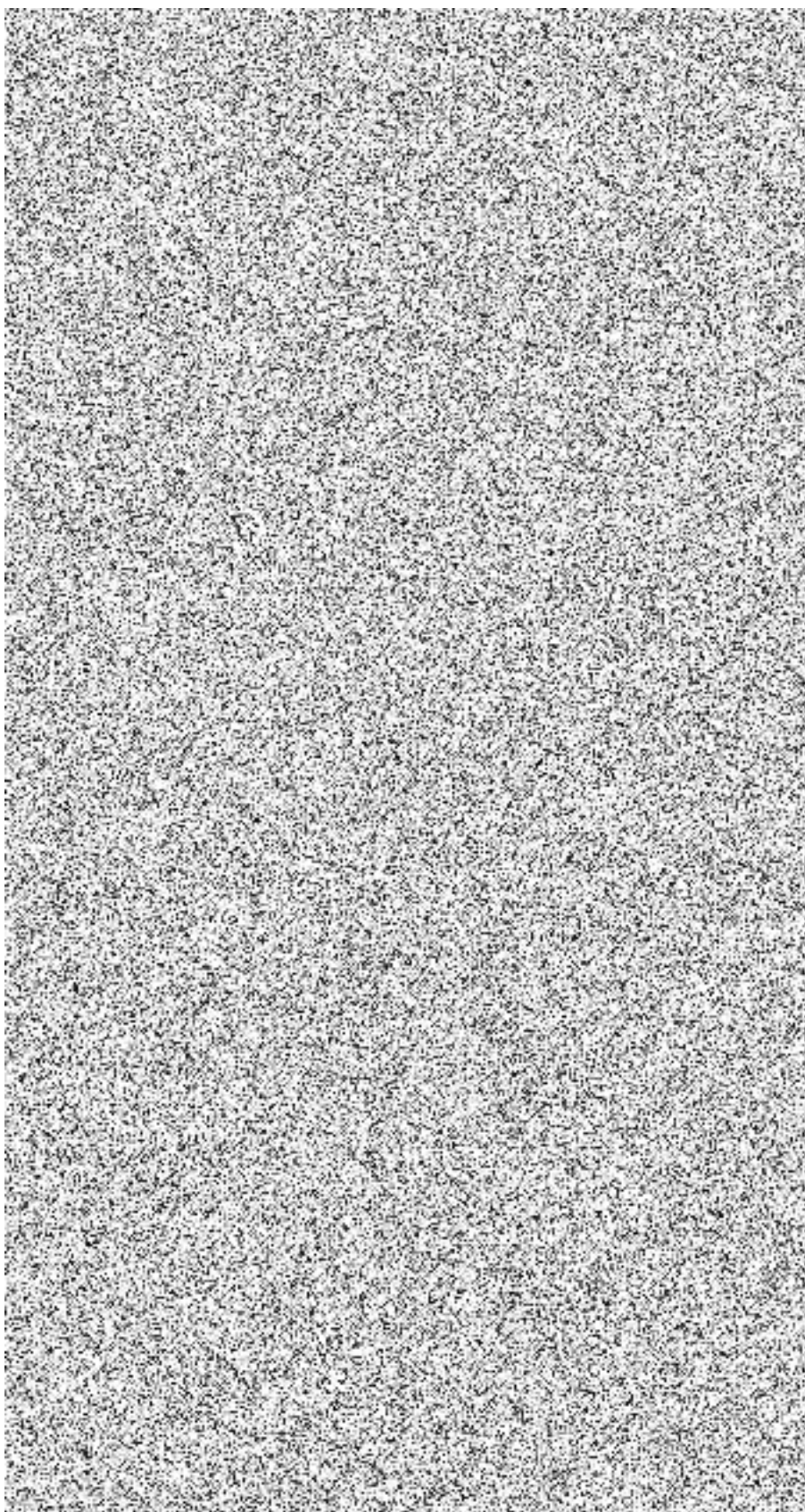
Pozemek p.č. 5326/2 v k.ú. č. 659673

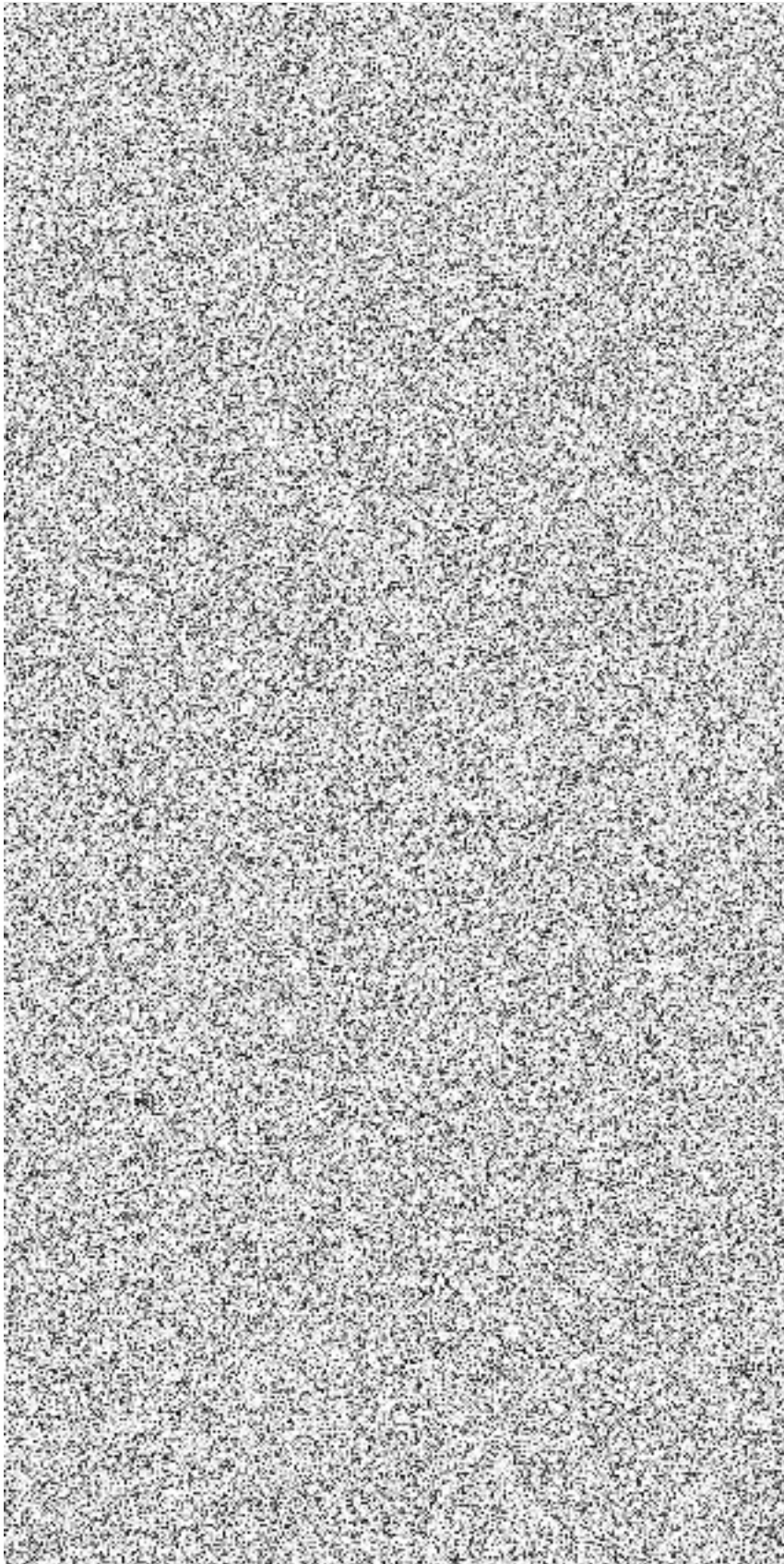
## Mapa oblasti







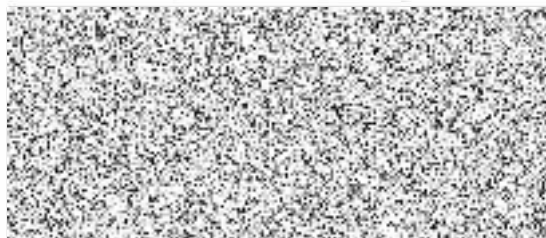






Č. j.: MF-60733/2025/7202-4

Ministerstvo financí **schvaluje** právní jednání podle ustanovení § 22 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.



V Praze dne 15 -01- 2026

