

Odborný posudek

návrh obvyklého nájemného vybraných stavebních objektů – „Centrální dopravní terminál-I.etapa“ v Jihlavě.

Objednavatel posudku: Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 586 01
Jihlava, IČO: 00286010

Účel ocenění: návrh obvyklého nájemného pro potřeby objednavatele

Vypracoval: 

Ocenění ke dni: 16.6.2026

Podklady pro vypracování posudku:

- údaje sdělené objednavatelem posudku
- dokumentace předmětných stavebních objektů
- platný územní plán Statutárního města Jihlavy
- metodiky pro oceňování majetku

A) Stručný popis - nález

Stavby se nachází na území statutárního města Jihlava v oblasti nového centrálního dopravního terminálu (dále CDT) u železničního nádraží Jihlava-město – viz situace v příloze.

Jedná se o následující stavební objekty:

1) Trojbusová trať – napájecí a zpětné vedení CDT- SO 661

Objekt SO 661 obsahuje část okružní křižovatky ulic Pražská, Havlíčkova a Evropská vč. rekonstrukce napájení – viz technická zpráva v příloze. Pořizovací cena bez DPH 5.546.285,-Kč

2) Trojbusová trať – trolejové vedení CDT – SO 662.1

Objekt SO 662.1 obsahuje nové úseky na ulici Evropská a na třídě Legionářů – viz technická zpráva v příloze. Pořizovací cena bez DPH 33.629.880,-Kč

3) Přípojka NN pro informační panel MHD – SO 669

Objekt SO 669 obsahuje připojení nových zařízení CDT na elektrickou energii, tj. připojení nového elektronického informačního systému z trakčního vedení trolejbusu – viz technická zpráva v příloze. Pořizovací cena bez DPH 175.250,-Kč

4) Informační systém – SO 457.1

Objekt SO 457.1 obsahuje rozvod elektronických komunikací a kabelová vedení pro informační systém CDT – viz technická zpráva v příloze. Pořizovací cena bez DPH 1.336.510,-Kč

B) Stanovení obvyklého nájemného

Obvyklé nájemné je stanoveno na základě pořizovacích nákladů stavby v letošním roce (jedná se o novostavbu), neboť je jedná o velice specifický majetek, který se na trhu běžně nepronajímá.

Výpočet výše nájmu

Výše nájmu (VN_R) je hodnota v korunách, za kterou je možno v rozhodné době věc pronajmout na otevřeném trhu. Určuje se z ceny výchozí (nové), doby ekonomické návratnosti, zisku, likvidní hodnoty, režijní hodnoty, rizikového koeficientu a výše úrokové sazby:

Obecný vzorec pro výpočet výše nájemného

$$VN_R = [(OC - L) + (R \cdot D_N)] \cdot D_N^{-1} \cdot [1 + (S_Z \cdot 10^{-2})] \cdot [1 + (S_U \cdot 10^{-2})] \cdot [1 + (S_R \cdot 10^{-2})]$$

OC – obvyklá cena – letošní pořizovací cena, L – likvidní hodnota na konci životnosti – 10 % pořizovací ceny, D_N – doba ekonomické návratnosti – dle zákona o dani z příjmu pro tento druh majetku - 20 roků, R – rizikový koeficient – 1 % z pořizovací ceny, S_Z – sazba zisková – běžně 10 - 15 %, S_U – sazba úroková – 6,34 % (průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů zajištěných nemovitostmi k datu zpracování 06/2026 – 5,3%, zdroj SwissLife HYPOINDEX- viz příloha), S_R – sazba režijní – 10 - 20 %

Pro dané účely ocenění není uvažována zisková sazba, neboť se jedná o návrh nájemného pro dceřinou společnost Statutárního města Jihlavy. Z těchto důvodů počítám s režijní sazbou při spodní hranici doporučeného rozpětí, tj. 10%. Pořizovací cena jednotlivých stavebních objektů byla převzata z materiálů předaných objednavatelem.

Výpočet nájemného:

	Stavební objekty	Pořizovací náklady (Kč)	(OC-L)	R	Dn	$\frac{((OC-L)+R \cdot Dn)}{Dn}$	Su	Sz	Sr	Nájemné (Kč)
SO 661	Trolejbus.trať-napájecí a zpětné vedení	5546285	4991657	49917	20	299499	1,053	1	1,1	346910
SO 662.1	Trolejbus.trať-trolejové vedení	33629880	30266892	302669	20	1816014	1,053	1	1,1	2103488
SO 669	Přípojka NN pro inform.panel MHD	175250	157725	1577	20	9464	1,053	1	1,1	10962
SO 457.1	Informační systém	1336510	1202859	12029	20	72172	1,053	1	1,1	83596
	Celkem	40687925								2544956

Obvyklé roční nájemné zaokrouhlené: **2.545 tis.Kč bez DPH.**

Vyčíslené nájemné tvoří cca 6,25% pořizovací ceny, což je v relaci s doporučeným postupem při určování obvyklého nájemného dle metodiky Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (rozpětí 5-10%) a doporučením Ministerstva financí při stanovování tzv.simulovaného nájemného u staveb (rovněž rozpětí 5-10%).

C) Závěr:

Na základě výše uvedené analýzy lze navrhnout obvyklé roční nájemné předmětného majetku zaokrouhleně:

2.545.000,-Kč (bez DPH).



(slovy: Dvamiliónpětsetčtyřicetpětisíc Kč)

V Jihlavě 18.06.2026



Vypracoval:
ing. Jan Janeček
Pátkova 774
588 32 Brtnice
IČ 13707281

1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY

Název stavby:	Centrální dopravní terminál Jihlava
Stavební objekt:	SO 661: Trolejbusová trať – napájecí a zpětné vedení CDT
Číslo zakázky:	ZKPR000333.00
Archivní číslo:	2022-7000-10
Druh dokumentace:	PDPS
Místo stavby:	ulice Fritzova, U Městského nádraží, třída Legionářů
Obec (kraj):	Jihlava (kraj Vysočina)
Katastrální území:	Jihlava (659673)
Investor:	Statutární město Jihlava Masarykovo náměstí 97/1 586 01 JIHLAVA
Objednatel:	PK OSSENDORF s.r.o. Tomešova 1 602 00 BRNO
Dodavatel dokumentace:	ELEKTROLINE a.s. K Ládví 1805/20 184 00 PRAHA
Odpovědný projektant:	
Projektant části dokumentace:	

- Zákon č. 250/2021 Sb. o bezpečnosti práce v souvislosti s provozem vyhrazených technických zařízení

6 Hlavní technické údaje

- napěťová soustava 2 DC 600 V IT
- provozní napětí 600 V
- typy kabelů
 - 3 – AHKCY 1x500/35 Cu mm² – nové napájecí a zpětné kabely
 - koncovky venkovní EVCPO 03/1x500/35 mm² svodičem přepětí PSP 1/10/III – uzemněnými na strojený zemnič s max. odporem do 15 Ω
- ochrana proti přepětí dvojitou izolací
- ochrana před NDN neživých částí polohou
- ochrana před NDN živých částí zvlášť nebezpečné
- prostředí AA7, AB8, AD1, AE3, AF1, AH2, AK2, AM1-2, AQ1, AR1, AS2, BA4-5, BC2
- vnější vlivy

7 Technické řešení

7.1 Členění napájecí sítě

Nová oblast je z hlediska napájení členěna do těchto částí:



- Část okružní křižovatky ulic Pražská, Havlíčkova a nové komunikace k terminálu je rozšířením stávajícího úseku č. 3 a končí v místě úsekového dělení ÚD3-7. V tomto úseku bude zároveň rekonstruován i napájecí bod NB3, přičemž budou nově sdruženy dříve oddělené póly \oplus a \ominus na stožár č. 108.
- Část v oblasti terminálu je koncipována jako nový úsek č. 7 ohraničen úsekovými děleními ÚD3-7 a ÚD7-12. V tomto úseku se nachází jeden napájecí bod NB7.
- Část třídy Legionářů je rozšířením stávajícího úseku č. 12, který je ohraničen úsekovým dělením ÚD7-12.

7.2 Napájecí a zpětné kabely

Z měnirny MR 1 je v současné době vyvedeno celkem 36 kabelů typu AHKCY 1x500 mm². Řešená oblast zahrnuje výměnu stávajících 20 kabelů (10 \ominus , 10 \oplus) a doplnění dalších 8 kabelů (4 \ominus , 4 \oplus) totožného typu. Všechny kabely budou uloženy v nově vytvořené síti kabelovodů, kterou tvoří devítiořádkové multikanály a kabelové komory. Tato síť kabelovodů včetně uložení je řešena v samostatné části dokumentace, v SO 481. V ostatních případech mimo multikanály budou kabely uloženy volně v pískovém loži nebo v chráničkách, nad kterými bude položena výstražná fólie červené barvy.

Vyměňované kabely nebudou nahrazeny novými ke stávajícím napájecím bodům v celé délce. Z tohoto důvodu budou na místa vyznačená na situačním výkrese instalovány kabelové skříně, v nichž budou nové kabely propojeny se stávajícími. Přesný rozsah bude specifikován v následujícím stupni projektové dokumentace.

1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STAVBY

Název stavby:	Centrální dopravní terminál Jihlava
Stavební objekt:	SO 662.1: Trolejbusová trať – trolejové vedení CDT
Číslo zakázky:	ZKPR000333.00
Archivní číslo:	2022-7000-10
Druh dokumentace:	PDPS
Místo stavby:	ulice Fritzova, Pražská, Havlíčkova, U Městského nádraží, třída Legionářů
Obec (kraj):	Jihlava (kraj Vysočina)
Katastrální území:	Jihlava (659673)
Investor:	Statutární město Jihlava Masarykovo náměstí 97/1 586 01 JIHLAVA
Objednatel:	PK OSSENDORF s.r.o. Tomešova 1 602 00 BRNO
Dodavatel dokumentace:	ELEKTROLINE a.s. K Ládví 1805/20 184 00 PRAHA
Odpovědný projektant:	
Projektant části dokumentace:	

2 ÚVOD

Předmětem projektu je výstavba nových úseků trolejového vedení pro trolejbusovou dopravu v oblasti nového dopravního terminálu (dále jen CDT), který vznikne v přednádražním prostoru železniční stanice Jihlava město. Rozsah projektu se týká této oblasti:

- nový úsek na nové komunikaci propojující okružní křižovatku ulic Pražská a Havlíčkova a CDT,
- na třídě Legionářů mezi CDT a křižovatkou s ulicí Fritзовou,
- doplnění směrů na křižovatce ulice Fritзовy a třídy Legionářů,
- doplnění směrů na okružní křižovatce ulic Pražské, Havlíčkovy a nové komunikaci k CDT.

3 DOKLADY A POUŽITÉ PODKLADY

- Požadavky, konzultace a závěry z jednání provozovatele a investora
- Energetický výpočet zpracovaný Ing. Kateřinou Švehlovou (10/2019)
- Projekt „Modernizace ŽST Jihlava město“ (viz kapitolu 14)
- Předchozí stupeň dokumentace
- Přehled použitých norem a předpisů
- Geometrické a geodetické zaměření
- Zaměření inženýrských sítí
- Prohlídka na místě samém
- Koordinační porady, kontrolní dny
- Fotografie

4 ZMĚNY OPROTÍ PŘEDCHOZÍMU STUPNI DOKUMENTACE

- Vypouští se realizace trolejové křižovatky třídy Legionářů a ulice Fritзовy včetně vybavení armaturami a stožárů. Realizovat se budou jen stožáry potřebné pro výstavbu obousměrné přímé trolejbusové trati mezi terminálem a Tolstého ulicí.
- Nebude realizována rozjezdová výhybka V27 pro odbočení z Havlíčkovy ulice do Fritзовy.

5 VÝCHOZÍ NORMY, PŘEDPISY A VYHLÁŠKY

Při zpracování projektové dokumentace bylo využito těchto předpisů:

- ČSN 33 2000-4-41 ed. 3 Ochrana před úrazem elektrickým proudem
(účinnost od 02/2018)
- ČSN 33 2000-5-51 ed. Elektrotechnické předpisy – Elektrická zařízení – Část 5: Výběr
3+Z1+Z2 a stavba elektrických zařízení – Kapitola 51: Obecné předpisy
(účinnost od 07/2022)
- ČSN 33 3516 Předpisy pro trakční vedení tramvajových a trolejbusových drah
(účinnost od 07/1997)



Puttner, s.r.o.

Šumavská 416/15, 602 00 Brno

projekty transformoven, rozvodů, kabelových sítí, projekty transformoven, rozvodů, kabelových sítí, projekty transformoven, rozvodů, kabelových sítí, projekty

TECHNICKÁ ZPRÁVA

1. Identifikační údaje stavby


Stavba: **CENTRÁLNÍ DOPRAVNÍ TERMINÁL JIHLAVA
I. ETAPA**

Objekt: **SO 669 PŘÍPOJKA NN PRO INFORMAČNÍ PANEĽ
MHD**


Kraj: **Vysočina**

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

Zhotovitel dokumentace: **PK OSSENDORF s.r.o.
Tomešova 1
602 00 Brno**

HIP: 

Zhotovitel SO: **Puttner, s.r.o.
Šumavská 416/15
602 00 Brno**

Zodpovědný projektant: 

2. Účel projektu

V souvislosti s výstavbou nového centrálního dopravního terminálu vzešel požadavek na připojení nových zařízení na elektrickou energii. V rámci tohoto objektu bude vybudováno nové připojení nového elektronického informačního panelu z trakčního vedení trolejbusu.

3. Podklady pro zpracování

- aktuální koordinační situace stavby
- koordinace s ostatními projekčními specialisty
- platné elektrotechnické předpisy a normy
- předchozí stupeň projektové dokumentace

4. Technické řešení

Základní technické údaje

Rozvodná soustava NN:

2 DC, 600V, TT

Rozvodná soustava NN:

2 DC, 24V

Ochrana před úrazem el. proudem: Živé části: izolací, polohou, zábranou, krytím

Neživé části: automatickým odpojením od zdroje stavby

Prostory dle ČSN 33 2000-4-41 ed.2, Změna I:

Nebezpečné

TECHNICKÁ ZPRÁVA

Projektová dokumentace řeší rozvod pro informační systém města Jihlavy.

Sítě elektronických komunikací a kabelová vedení budou dotčena úpravami prostoru centrálního terminálu, přeložkami ostatních inženýrských sítí a souvisejícími stavbami komunikací.

Veškeré realizované rozvody a technologie (i v návaznosti na celou stavbu) musí být provedeny v souladu :

- S obecně závaznými zákonnými i podzákonnými právními předpisy, které jsou platné v době realizace stavby.
- S předmětnými platnými českými technickými normami (není-li v technické zprávě uvedeno jinak), které se vztahují:
 - a) Na realizované rozvody a technologie, i jejich jednotlivé části a díly.
 - b) V návaznosti slaboproudých rozvodů a technologií na celé stavební dílo
- S požadavky a podmínkami vnitřních předpisů jednotlivých provozovatelů a správců předmětných slaboproudých či telekomunikačních sítí (jsou-li tito provozovatelé a správci sítí níže v technické zprávě uvedeni)

Rovněž veškeré pracovní postupy při stavbě slaboproudých rozvodů a technologií musí být prováděny v souladu se všemi obecně závaznými zákonnými i podzákonnými právními předpisy, které jsou platné v době provádění stavby.

Rozvod informačního systému

Rozvod sítě pro informační systém řeší napojení informačních cedulí o odjezdech autobusů a systému parkování na městskou datovou infrastrukturu. Součástí objektu je také jízdenkový automat umístěný na terminálu MHD.

U nové výpravní budovy bude umístěn hlavní panel informačního systému. U jednotlivých zastávek MHD budou umístěny informační zastávkové panely ve standardech města Jihlava. Jednotlivé panely budou propojeny silnostěnnou trubičkou HDPE 12/8 do nové výpravní budovy, kde bude umístěny datový rozvaděč informačního městského systému. Do rozvaděče bude přivedena konektivita metropolitní optické sítě a optický propoje do krajského informačního systému. Po osazení panelů budou do trubek zafouknuty optické kabely 2f. SM. Převedení signálu z optického vlákna na metalický datový kabel bude provedeno v mediakonvertoru, umístěným v krabici za příslušným panelem.

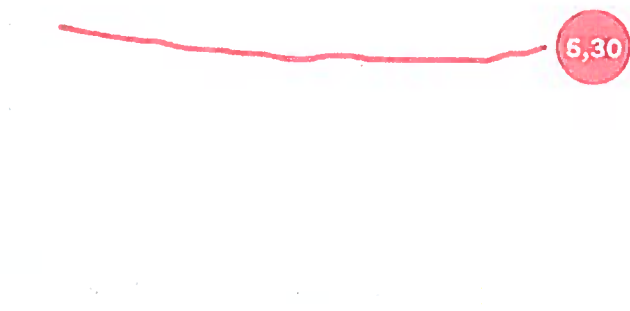
Informační panely budou vyhovovat podmínkám stanoveným oddělením dopravní obslužnosti kraje Vysočina (možnost posledního řádku se zobrazování provozních informací, schopnost zasílat informace o aktuálním zpoždění vozidel a odjezdech dle komunikačního protokolu KV na ELP) a podmínkám DPMJ (schopnost přijímat data z IS Sprinter spol. Herman). V rámci této infrastruktury budou panely začleněny do stávajícího systému C-ITS města. Panely budou zobrazovat případné zpoždění a časy odjezdů jednotlivých spojů. Panely budou umožňovat zobrazení informací o aktuálním stavu dopravy, případných uzavírkách a dopravních komplikacích ze systému JSDI.

Veškeré informační prvky budou provedeny dle vyhlášky 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Informační a signalizační prvky musí být vnímatelné a srozumitelné pro všechny uživatele, je nutné brát v úvahu zejména zorné



SwissLife HYPOINDEX

ČERVEN 2026



BYDLENÍ DLUHY HYPOINDEX

Swiss Life Hypoindex: Hypotéky opět zdražily. Iluze levných sazeb rychle skončila

Stačily tři měsíce a hypotéky zdražily o čtyři desetiny procentního bodu. Český hypoteční trh zažívá v první polovině roku 2026 nepříjemné vystřízlivění. Po více než roce postupného zlevňování, které vrcholilo na začátku letošního roku, se trend obrátil. Swiss Life Hypoindex v červnu vystoupal na 5,30 %, což je meziměsíční nárůst o 0,11 procentního bodu. Na [...]

Text: **Milan Vodlůka** Foto: Swiss Life Selecti 09. 06. 2026

SwissLife HYPOINDEX

KVĚTEN 2026



BYDLENÍ HYPOINDEX HYPOTÉKY

