

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

k veřejné soutěži

**o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o prodeji části majetku
České republiky, se kterou je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad,
se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,
identifikační číslo 01312774,**

kterou tvoří

**pozemek p.č. 1014/1 - vodní plocha a pozemek p.č.st. 2212 včetně stavby
hráze, k.ú. a obec Polná, okres Jihlava.**

PP č. 87383/2002

Praha

MINISTERSTVO FINANCÍ
Letenská 15, 118 10 Praha 1

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov – Praha 3

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: Subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012

Privatizovaná jednotka

Název: 87383/2002 - Rybník k.ú. Polná - Kalvárie dolní, obec Polná, okres Jihlava

Adresa: Polná, 58813, Polná

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

2. Ekonomická charakteristika privatizované jednotky (za uplynulé 3 roky)
(Výkaz zisku a ztráty)

- Tržby za prodané zboží:	0 Kč
- Výsledek hospodaření před zdaněním:	0 Kč
- Počet pracovníků (přepočtený stav):	
- Průměrná měsíční mzda:	0 Kč
- Export:	0 Kč
- Dotace:	0 Kč
- Míra odepsanosti základních prostředků:	0 %

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy
(bilance) ke dni (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	1 252 847,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	1 252 847,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	1 252 847,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	1 079 443,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	0,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí:	173 404,00 Kč
(Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	

B. Cizí zdroje: 0 Kč
z toho:
Dlouhodobé závazky: 0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)
Krátkodobé závazky: 0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)
Bankovní úvěry a půjčky: 0 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)

C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje): 1 252 847,00 Kč

D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě
na privatizační projekt: 0 Kč

E. Majetek privatizované jednotky celkem: 0 Kč

4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví
(mimo nehmotných): 0 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného
pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných
podnikatelských aktivit
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému
majetku:
- Smlouvy o pronájmu majetku – nejsou
11. Ekologické závady:
Dle čestného prohlášení Státního pozemkového úřadu o ekologických závazcích privatizovaný
majetek není zatížen ekologickou zátěží. Stanovisko Ministerstva životního prostředí je
přílohou privatizačního projektu

12. Omezení ze strany jiných subjektů

13. Číslo smlouvy	Oprávněný z věcného břemene			Smlouva uzavřena do
	RČ/IČ	Jméno/Název	Adresa	
1009C25/20	04084063	CETIN a.s.	Českomoravská 2510/19, 19000 Praha 9 - Libeň	na dobu neurčitou
2004C1920	28085400	EG.D, a.s.	Lidická 1873/36, 60200 Brno	1.3.2019

14. Hlavní rizikové faktory

15. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků:

Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina prohlašuje, že privatizovaný majetek není předmětem restitučního nároku.

16. Další doplňující údaje:

17. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce: Ing. Skalníková Jitka, +420 727 957 246 , jitka.skalnikova@spu.gov.cz

Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina
Hroznová 17, 60300 Brno, Pracoviště Jihlava: Fritzova 4, 58601 Jihlava

V Jihlavě dne 14.7.2026

„elektronicky podepsáno“

v z. JUDr. Jarmila Křížová

vedoucí oddělení převodu majetku státu Jihomoravský kraj

zástupce ředitele Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina

Přílohy:

- Rozvaha (balance) ke dni 2.7.2026
- Stručná charakteristika privatizovaného majetku
- Seznam nemovitých věcí
- Výpis z katastru nemovitostí
- ZP č. 042707/2025

Rozvaha

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

KPÚ pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina, Hroznová 17, 60300 Brno

sestavená k: 2.7.2026

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo PP: 87383, PJ 2002

Název PP: Rybník k.ú. Polná, obec Polná, okres Jihlava

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
BRUTTO	KOREKCE	NETTO				
	AKTIVA CELKEM		1 252 847,00	0,00	1 252 847,00	
A.	Stálá aktiva		1 252 847,00	0,00	1 252 847,00	
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek					
	1. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
	2. Software	013				
	3. Ocenitelná práva	014				
	4. Povolenky na emise a preferenční limity	015				
	5. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
	6. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
	9. Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		1 252 847,00	0,00	1 252 847,00	
	1. Pozemky	031				
	2. Kulturní předměty	032				
	3. Stavby	021				
	4. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
	5. Pěstitelské celky trvalých porostů	025				
	6. Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
	7. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
	8. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
	9. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
	10. Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	1 252 847,00		1 252 847,00	
III.	Dlouhodobý finanční majetek					
	1. Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
	2. Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
	3. Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
	4. Dlouhodobé půjčky	067				
	5. Termínované vklady dlouhodobé	068				
	6. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
IV.	Dlouhodobé pohledávky					
	1. Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
	2. Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
	3. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
	4. Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
	5. Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
	6. Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
	7. Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
B.	Oběžná aktiva					
I.	Zásoby					
	1. Pořízení materiálu	111				
	2. Materiál na skladě	112				
	3. Materiál na cestě	119				
	4. Nedokončená výroba	121				
	5. Polotovary vlastní výroby	122				
	6. Výrobky	123				

	7.	Pořízení zboží	131				
	8.	Zboží na skladě	132				
	9.	Zboží na cestě	138				
	10.	Ostatní zásoby	139				
II.		Krátkodobé pohledávky					
	1.	Odebíratelé	311				
	2.	Směnky k inkasu	312				
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313				
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314				
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315				
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316				
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317				
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335				
	10.	Sociální zabezpečení	336				
	11.	Zdravotní pojištění	337				
	12.	Důchodové spoření	338				
	13.	Daň z příjmů	341				
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342				
	15.	Daň z přidané hodnoty	343				
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344				
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346				
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348				
	19.	Pohledávky ze správy daní	352				
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355				
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356				
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358				
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361				
	24.	Pevné termínové operace a opce	363				
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369				
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365				
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367				
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373				
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375				
	30.	Náklady příštích období	381				
	31.	Příjmy příštích období	385				
	32.	Dohadné účty aktivní	388				
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377				
III.		Krátkodobý finanční majetek					
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251				
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253				
	3.	Jiné cenné papíry	256				
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244				
	5.	Jiné běžné účty	245				
	6.	Účty státních finančních aktiv	247				
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248				
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249				
	9.	Běžný účet	241				
	10.	Běžný účet FKSP	243				
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225				
	15.	Ceniny	263				
	16.	Peníze na cestě	262				
	17.	Pokladna	261				

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	PASIVA CELKEM		1 252 847,00	
C.	Vlastní kapitál		1 252 847,00	
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		1 252 847,00	
	1. Jmění účetní jednotky	401	13 369,63	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	1 239 477,37	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
II.	Fondy účetní jednotky			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		

III.	Výsledek hospodaření		
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období		
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431	
3.	Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432	
IV.	Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření		
1.	Příjmový účet organizačních složek státu	222	
2.	Zvláštní výdajový účet	223	
3.	Účet hospodaření státního rozpočtu	227	
4.	Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404	
D.	Cizí zdroje		
I.	Rezervy		
1.	Rezervy	441	
II.	Dlouhodobé závazky		
1.	Dlouhodobé úvěry	451	
2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452	
3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453	
4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455	
5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456	
6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457	
7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459	
8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472	
9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475	
III.	Krátkodobé závazky		
1.	Krátkodobé úvěry	281	
2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282	
3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283	
4.	Jiné krátkodobé půjčky	289	
5.	Dodavatelé	321	
6.	Směnky k úhradě	322	
7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324	
8.	Závazky z dělené správy	325	
9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326	
10.	Zaměstnanci	331	
11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333	
12.	Sociální zabezpečení	336	
13.	Zdravotní pojištění	337	
14.	Důchodové spoření	338	
15.	Daň z příjmů	341	
16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342	
17.	Daň z přidané hodnoty	343	
18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345	
19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347	
20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349	
21.	Přijaté zálohy daní	351	
22.	Přeplatky na daních	353	
23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354	
24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355	
25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357	
26.	Ostatní závazky ze správy daní	359	
27.	Krátkodobé závazky z ručení	362	
28.	Pevné termínové operace a opce	363	
29.	Závazky z neukončených finančních operací	364	
30.	Závazky z finančního zajištění	366	
31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368	
32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374	
33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375	
34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248	
35.	Výdaje příštích období	383	
36.	Výnosy příštích období	384	
37.	Dohadné účty pasivní	389	
38.	Ostatní krátkodobé závazky	378	

Sestaveno dne: 2.7.2026

Sestavil: Ing. Skalníková Jitka

Podpis:

elektronicky podepsáno

Odpovědná osoba za KPÚ: v z. JUDr. Jarmila Křížová

Podpis:

elektronicky podepsáno

vedoucí oddělení převodu majetku státu Jihomoravský kraj

zástupce ředitele Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina

Ředitelka odboru ekonomického SPÚ:

Podpis:

elektronicky podepsáno

**Potvrzení
o ověření účetní rozvahy privatizovaného majetku
ve vlastnictví České republiky**

ke dni: 2.7.2026

Rozvaha majetku privatizačního projektu č.: 87383, privatizované jednotky SPJ 2002, Rybník k.ú. Polná - Kalvárie dolní
zobrazuje účetní stav privatizované jednotky. Hodnota privatizované jednotky v ověřované rozvaze činí 1 252 847,00 Kč.

Závěr:

Účetní rozvaha samostatně privatizované jednotky SPJ 2002, Rybník k.ú. Polná - Kalvárie dolní, ke dni 2.7.2026
zachycuje pravdivě majetek určený k privatizaci dle privatizačního projektu č. 87383

V Praze dne

„elektronicky podepsáno“

.....
Ing. Lenka Tůmová
ředitelka Odboru ekonomického SPÚ

Vypracoval/a: Ing. Jitka Skalníková
Telefon: 727957246
Schválil/a:

PP 87383, SPJ 2002
Rybník k.ú. Polná - Kalvárie dolní

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Polná	PKN - poz. 1014/1	Parcela	507019-12520320	7 452,02 Kč	430 839,00 Kč
Polná	PKN - st. 2212	Parcela	645177066-12520320	3 288,64 Kč	648 604,00 Kč
Celkem pozemky				10 740,66 Kč	1 079 443,00 Kč

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Polná	Rybník - 725498 Polná	Budova	1019-10520320	2 842,00 Kč	173 404,00 Kč	213,03 Kč	0,00 Kč	2 628,97 Kč
Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství				2 842,00 Kč	173 404,00 Kč	213,03 Kč	0,00 Kč	2 628,97 Kč

Celkem PP 87383, SPJ 2002	1 252 847,00 Kč
----------------------------------	------------------------

Sestaveno dne: 2.7.2026

Sestavil/a: Ing. Jitka Skalníková

Podpis:

Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava

Obec: Polná

Katastrální území: Polná

List vlastnictví: 10002

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Polná	Polná	1014/1	vodní plocha	507019
Katastr nemovitostí - stavební Polná	Polná	st. 2212	zastavěná plocha a nádvoří	293047665

Součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí:

Obec	Katastrální území	Druh budovy stavby	Na pozemku parc. č.	ID maj.
Polná	Polná	Rybník - 725498 Polná	PKN - 1014/1 PKN - st. 2212	101920

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (pozemků a budov) uvedený v tomto seznamu, je úplný, neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 172/1991 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 212/2000 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetek odňatý církvím, řádům, apod., které nejsou v rozhodnutí o privatizaci řešeny (zákon č. 428/2012 Sb.).

V Jihlavě dne 14.7.2026

„elektronicky podepsáno“

v z. JUDr. Jarmila Křížová

vedoucí oddělení převodu majetku státu Jihomoravský kraj

zástupce ředitele Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

Ing. Skalníková Jitka

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2026 11:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 87383 pro Ministerstvo financí

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587711 Polná

Kat.území: 725498 Polná

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 2212

688 zastavěná plocha a
nádvoříochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

Součástí je stavba: vod.dílo, hráz př.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2212

1014/1

1559 vodní plocha

vodní nádrž
uměláochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- osobní služebnost podle energetického zákona za účelem umístění zařízení distribuční soustavy (kabel NN) a jejího provozování v rozsahu geom. plánu č. 2370-44168/2018

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

Parcela: St. 2212

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. JI-014330050788/001 ze dne 01.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2019 09:02:00. Zápis proveden dne 17.04.2019.

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 13:16:51. Zápis proveden dne 07.10.2025.

V-2431/2019-707

V-6469/2025-707

Pořadí k 27.03.2019 09:02

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

Fotodokumentace předmětu ocenění



ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 042707/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Česká republika-Státní pozemkový úřad Krajský pozemkový úřad pro Kraj Vysočina Fritzova 4, 58601 Jihlava IČO: 01312774
Číslo jednací (spisová značka):	SPU 190260/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 2212 a parc. č. 1014/1 v katastrálním území Polná, obec Polná, okres Jihlava za účelem převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Polná, okres Jihlava
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	13.06.2025
Zpracováno ke dni:	13.06.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.07.2025

- informace a údaje sdělené objednatelem
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 2212, 1014/1
Adresa předmětu ocenění:	Polná, Polná, okres Jihlava
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Polná
Ulice:	
Katastrální území:	Polná

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.06.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mgr. Tomáš Doležal. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo: příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Česká republika; Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 2212, 1014/1 v obci Polná, okres Jihlava, katastrální území Polná, zapsáno na listu vlastnictví č. 10002.

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.

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
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: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,297$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,318$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,297$$

1. Pozemek parc. č. st. 2212

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,297$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

Ocenění

Cena rybníčních objektů

Cena hráze:

Objem hráze údolního typu $S = 0,6 * L * V * (\check{S} + 2 * V) = 864,00 \text{ m}^3$

864,00 m ³ * 600,- Kč/m ³	+	518 400,- Kč
Cena rybníčních objektů - celkem	=	518 400,- Kč

Rybníčné stoky

Zatrubněné stoky, průměr 400,00 mm, základní cena je 5 Kč za milimetr průměru

15,00 m á 2 000,- Kč/m	=	30 000,- Kč
	=	30 000,- Kč

Cena rybníčních stok - celkem	+	30 000,- Kč
Reprodukční cena stavby rybníka - celkem	=	548 400,- Kč

Úprava reprodukční ceny stavby rybníka

Koeficient amortizace K_{R1}	*	0,200
Koeficient vodohospodářského významu K_{R2}	*	0,500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,162

Vodní dílo	=	173 404,08 Kč
------------	---	---------------

1.3. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

KL - javor klen (KL - javor klen)

stáří $S = 60$ roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $688 \text{ m}^2 * 16,63 \text{ Kč/m}^2$	=	11 441,44
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{sv} :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K_z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{vp}	*	1,00
KL - javor klen celkem: [Kč]	=	20 594,60

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	20 594,60
---	---	-----------

Trvalé porosty	=	20 594,60 Kč
----------------	---	--------------

2. Pozemek parc. č. 1014/1

2.1. pozemky

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 3 – pozemky rybníků a malých vodních nádrží v zastavěném území obce							
§ 8 odst. 3 zast.	3 195,-	0,08	1,00				255,60
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 8 odst. 3 zast.	vodní plocha	1014/1	1 559		255,60	398 480,40	
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 1 559 m ²							398 480,40

2.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

JIV - jíva (JIV - jíva)

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 559 m ² * 16,40 Kč/m ²	=	25 567,60
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
JIV - jíva celkem: [Kč]	=	27 565,07

OS - topol osika (OS - topol osika)

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 559 m ² * 16,40 Kč/m ²	=	25 567,60
součinitel srovnávací bonity	*	0,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	1,50
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
OS - topol osika celkem: [Kč]	=	4 793,93

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	32 359,-
---	---	----------

Trvalé porosty	=	32 359,- Kč
----------------	---	-------------

Pozemek parc. č. 1014/1 - rekapitulace

2.1. Pozemky:

398 480,40 Kč

Pozemek parc. č. 1014/1 - cena zjištěná celkem

= 430 839,40 Kč

II. Metoda tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena

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.

Pozemek parc. č. st. 2212, 1014/1 v katastrálním území Polná

Polná, Polná, okres Jihlava					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 – rybníční objekty
Oceňovaný objekt	Polná, okres Jihlava	2247 m ²	vodní plocha - rybník	neudržovaný rybník, předpoklad odbahnění, trvalé porosty	bezpečnostní přeliv není zpevněný, dřevěný kbel
1	Stonařov, okres Jihlava	20637 m ²	vodní plocha - rybník	běžně udržovaný rybník, s přilehlými pozemky, trvalé porosty	bezpečnostní přeliv není zpevněný, betonový kbel
2	Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	29326 m ²	vodní plocha - rybník	udržovaný rybník, vybudováno v r. 2022, s přilehlými pozemky, trvalé porosty	bezpečnostní přeliv zpevněný, betonový kbel
3	Kostelec, okres Jihlava	32123 m ²	vodní plocha - rybník	běžně udržovaný rybník, s rozsáhlými přilehlými pozemky, trvalé porosty	bezpečnostní přeliv není zpevněný, betonový kbel
4	Stojecín, Český Rudolec, okres Jindřichův Hradec	11007 m ²	vodní plocha - rybník	běžně udržovaný rybník, po revitalizaci z r. 2010, trvalé porosty	bezpečnostní přeliv není zpevněný, betonový kbel

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

I. Výsledek dle cenového předpisu

1. Pozemek parc. č. st. 2212	822 008,- Kč
2. Pozemek parc. č. 1014/1	430 839,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	1 252 847,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	1 252 850,- Kč

II. Výsledek dle metody tržního porovnání pomocí indexů

1. Pozemek parc. č. st. 2212	122 464,- Kč
2. Pozemek parc. č. 1014/1	277 502,- Kč
Cena obvyklá - celkem:	399 966,- Kč
Cena obvyklá po zaokrouhlení:	400 000,- Kč

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 2212, 1014/1 v obci Polná, okres Jihlava, katastrální území Polná, zapsáno na listu vlastnictví č. 10002.

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

400 000,- Kč

Slovy: čtyři sta tisíc korun českých

H. SEZNAM PŘÍLOH

Objednávka znaleckého posudku,
Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Věcné břemeno – zákres v katastrální mapě,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

Součinnost objednatele a zhotovitele:

Objednatel poskytne zhotoviteli:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Ortofotomapu, případně srovnávací sestavení parcel.
- Snímek katastrální mapy

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Věci nemovitě ve vlastnictví státu vedené na LV 10002 u Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Jihlava:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra
Katastr nemovitostí - stavební				
Polná	Polná	st. 2212	zast. plocha	688
<i>Součástí je stavba: vodní dílo, hráz př. Stavba stojí na pozemku p.č.: st. 2212</i>				
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Polná	Polná	1014/1	vodní plocha	1559

Případné nálezy staveb, zpevněných povrchů, případně jiných objektů, které nejsou v objednávce se závazně oceňují. Vyjmutí majetku z ocenění je možné pouze na základě závazného stanoviska KPÚ, které musí být součástí posudku.

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené ve „Smlouvě“.

Celková cena za znalecký posudek činí 12.705,-Kč včetně DPH

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad
- Cena zjištěná určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, bude určena striktně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění
- V případech odůvodněného použití ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu dle § 31 a § 32 OV odst. 2, pokud je nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. To při respektování komentáře MF v praxi znamená doložení obvyklého nájemného realizovanými nájemními smlouvami (nikoliv nabídkami dle realitní inzerce). V případech, kdy nájemné v nájemních smlouvách není zjevně obvyklé a nelze prokazatelně určit obvyklou cenu nájemného, postupuje se u ocenění specifických případů zemědělských areálů pro převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. podle výkladu Ministerstva financí č.j. MF-8008/2020/1603-2 ze dne 23.3.2020 (viz příloha).

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění.
- Doložka dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka zadavatele ZP.

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2025 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SPU 190260/2025/520100/SK pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 587711 Polná
 Kat.území: 725498 Polná List vlastnictví: 10002
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
 Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2212		688	zastavěná plocha a nádvoří		ochr. pásmo nem. kult. pam. , pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam
Součástí je stavba: vod.dílo, hráz př. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2212					
1014/1		1559	vodní plocha	vodní nádrž umělá	ochr. pásmo nem. kult. pam. , pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- osobní služebnost podle energetického zákona za účelem umístění zařízení distribuční soustavy (kabel NN) a jejího provozování v rozsahu geom. plánu č. 2370-44168/2018

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200
 Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: St. 2212

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. JI-014330050788/001 ze dne 01.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2019 09:02:00. Zápis proveden dne 17.04.2019.

V-2431/2019-707

Pořadí k 27.03.2019 09:02

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

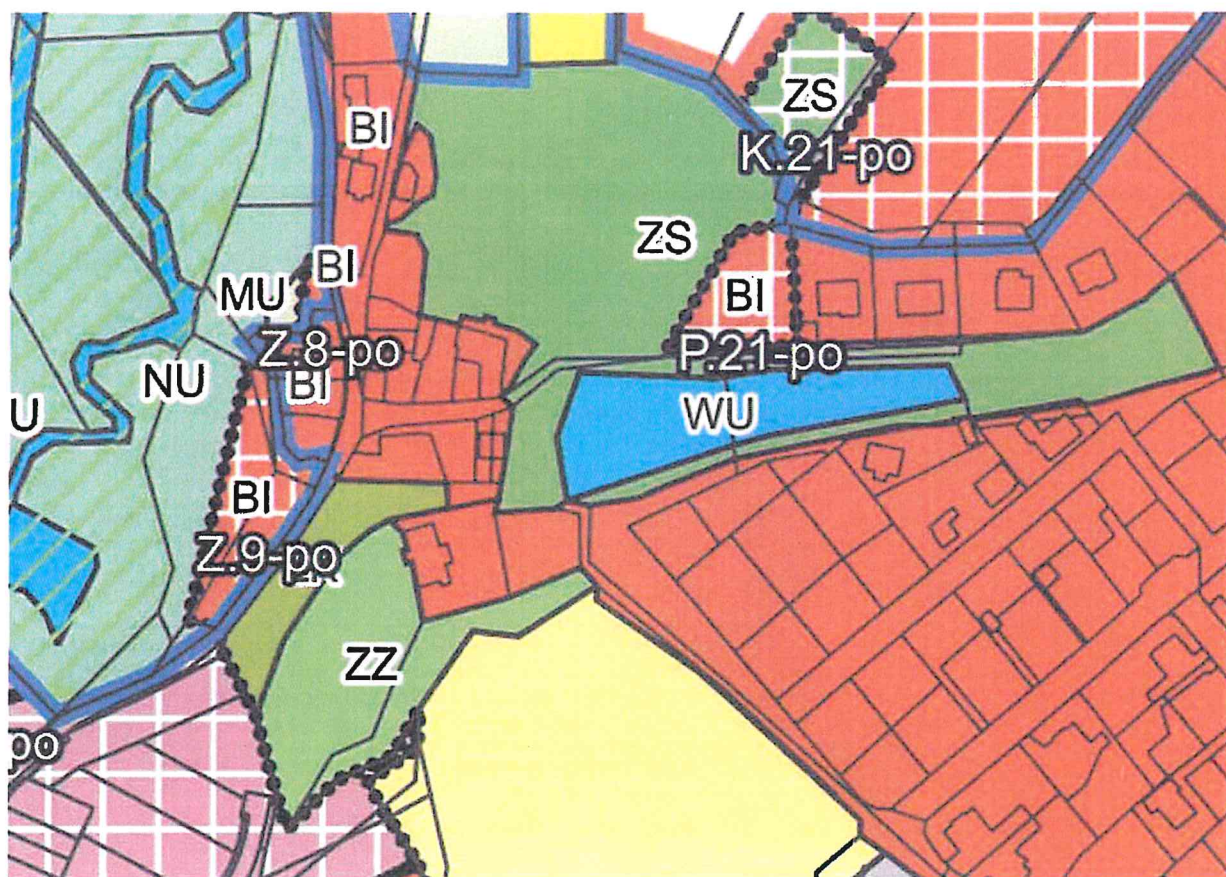
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 1

Ortofoto mapa



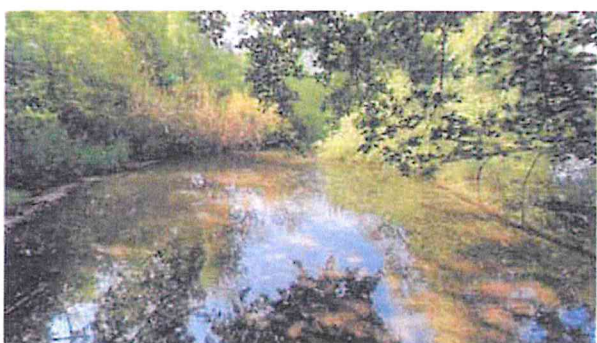
Výřez z územního plánu



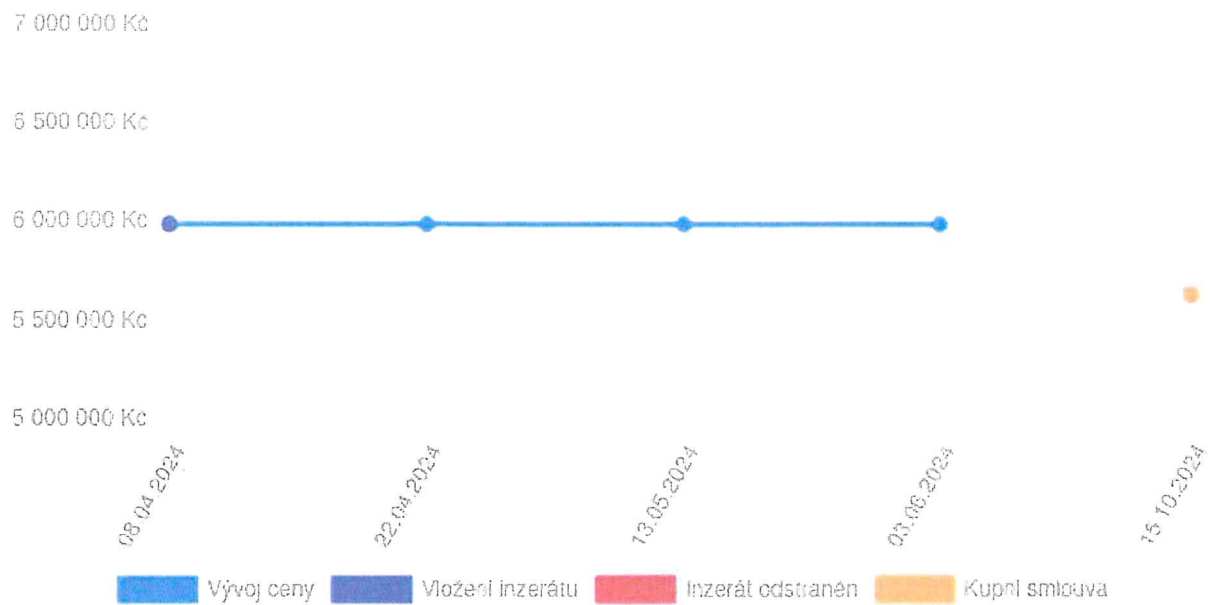
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH
	 ZS zeleň sídelní ostatní
	 WU vodní a vodohospodářské všeobecné

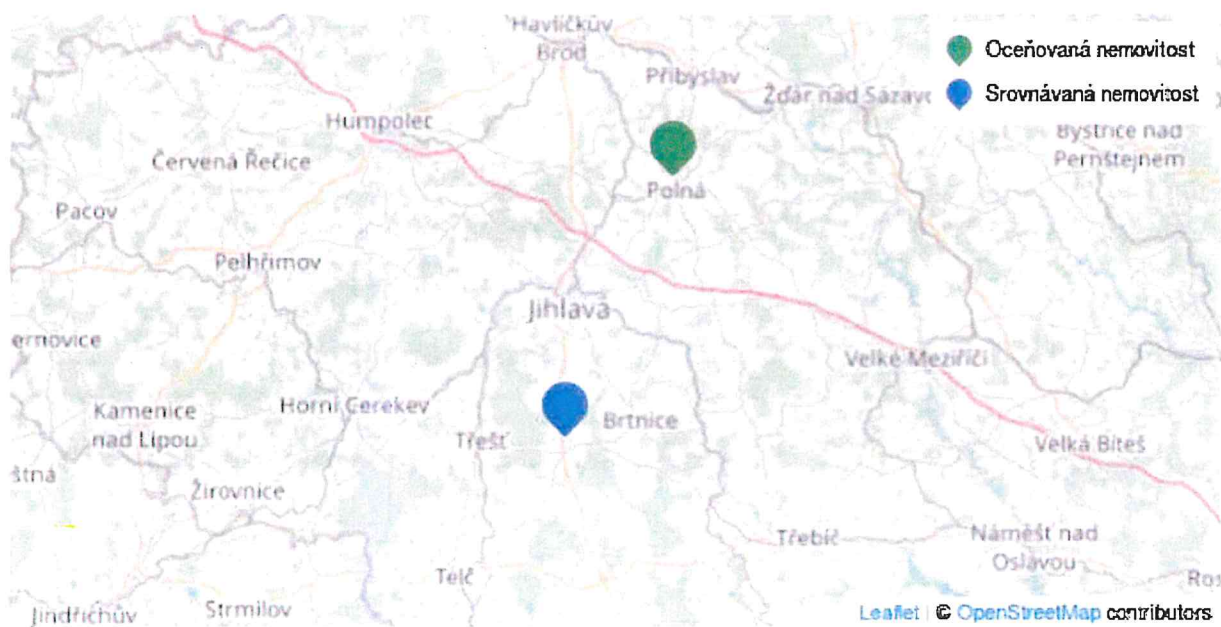
Fotodokumentace předmětu ocenění



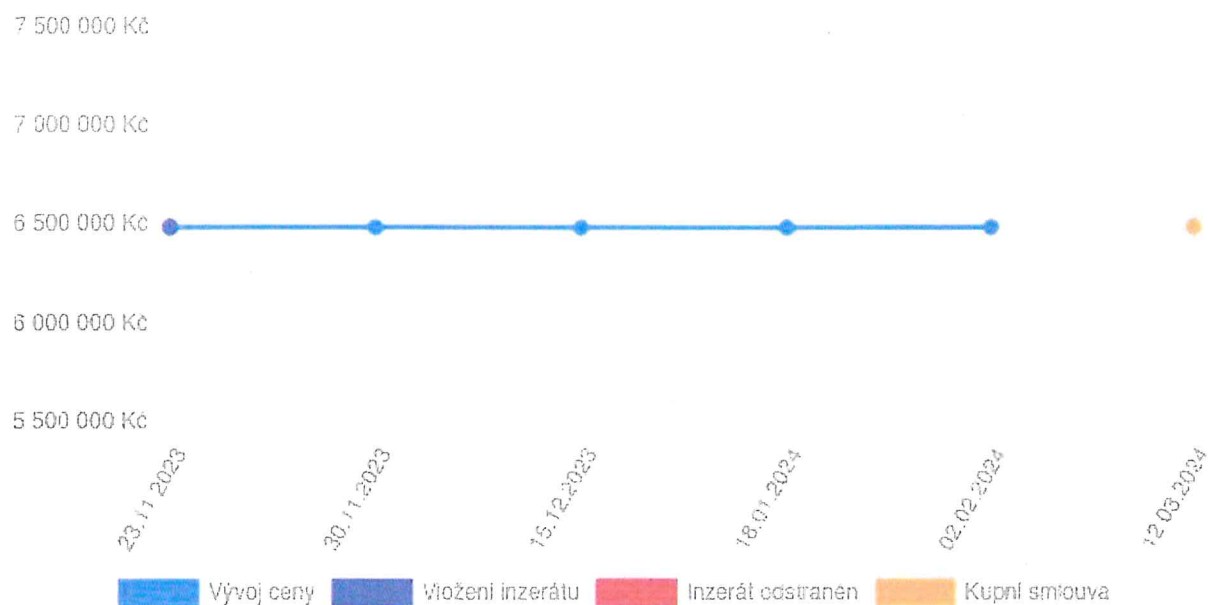
3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



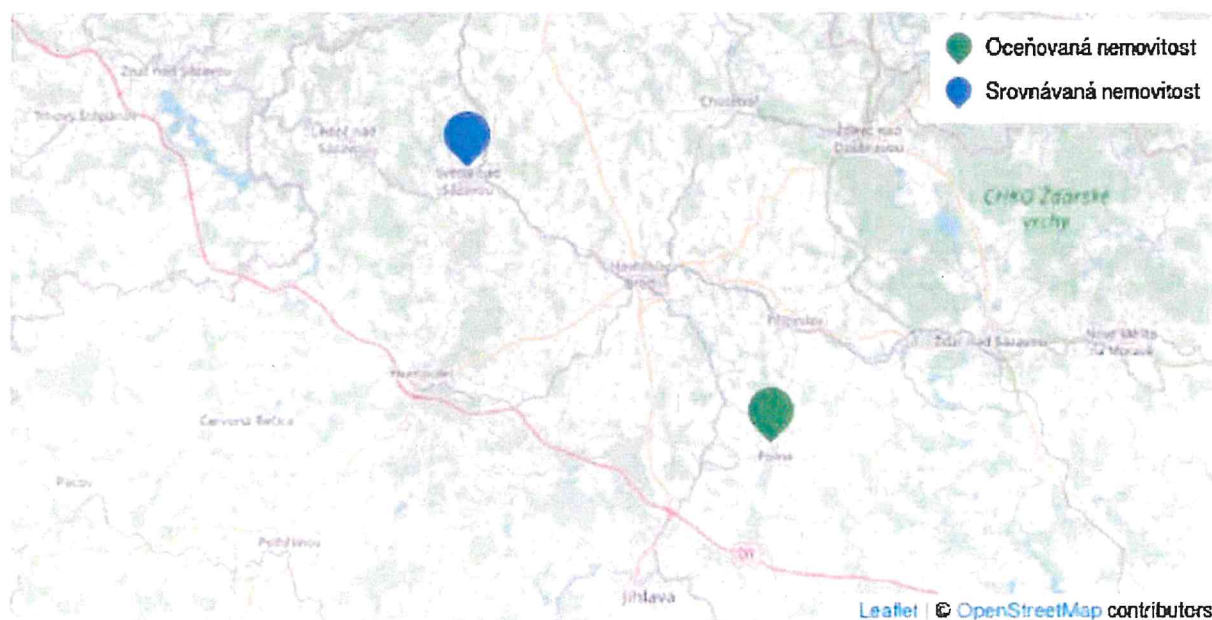
4. Mapové zobrazení



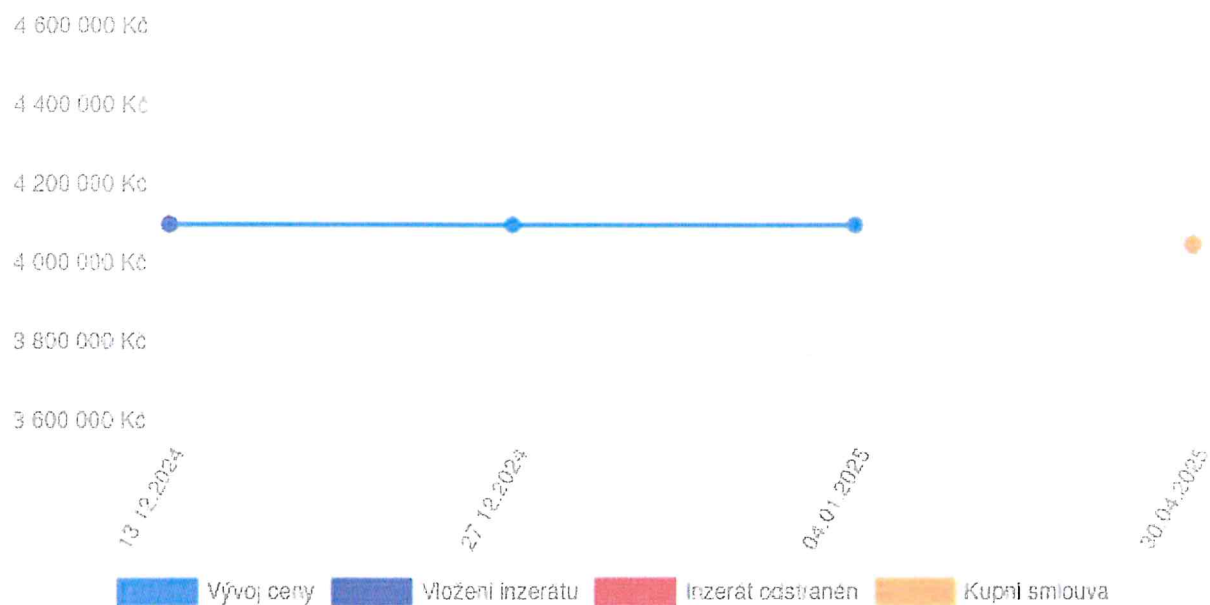
3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



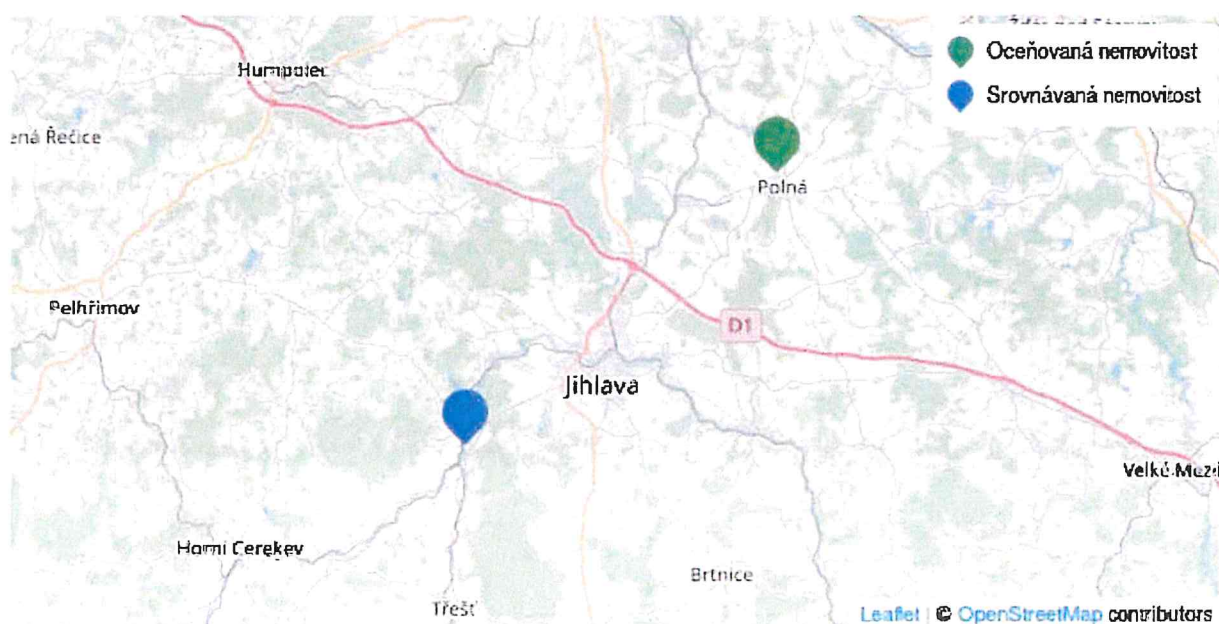
4. Mapové zobrazení



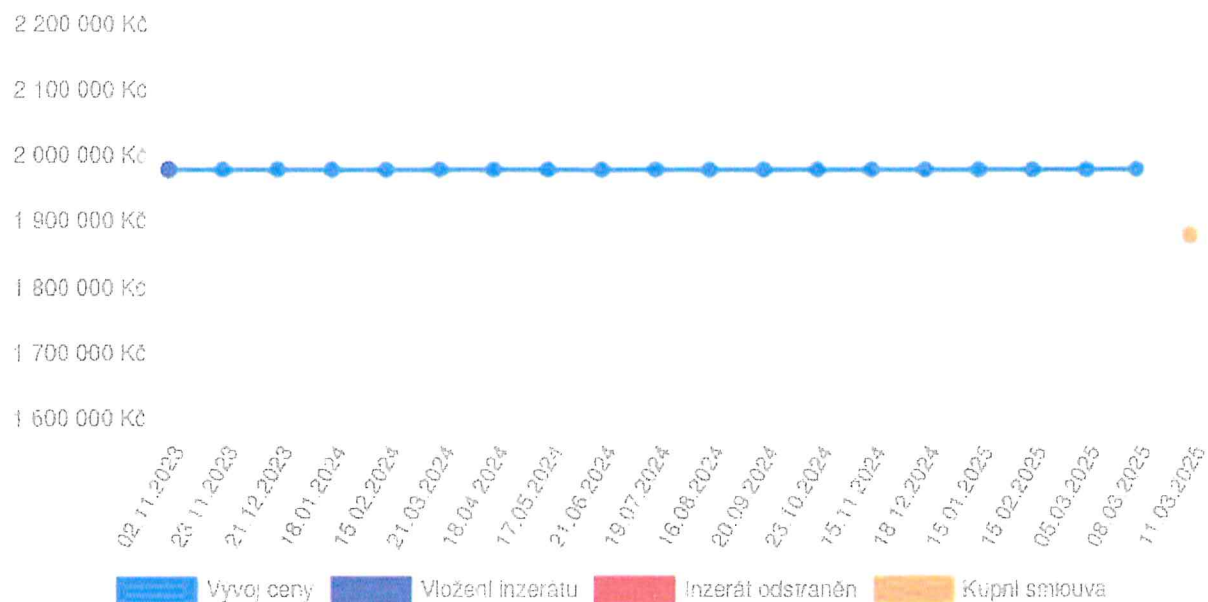
3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

