DIAMO, státní podnik
ředitelství s. p.
Máchova 201
471 27 Stráž pod Ralskem

[redacted]

Vaše značka/ze dne

Naše značka
DIAMO-D100/88631/2025

[redacted]

Stráž pod Ralskem
2025-09-19

Žádost č. 24/2025
Odpověď na žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážený pane starosto,

dne 11. 9. 2025 byla státnímu podniku DIAMO doručena Vaše žádost o informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, kterou bylo požadováno poskytnutí znaleckého posudku č. 2.247-32/25 ze dne 14. 7. 2025, který byl zpracován Ing. Janem Kroupou a evidován na oddělení majetku o. z. Příbram, a dále informace o nákladech souvisejících s prodejem, ke kterému se znalecký posudek vztahuje a které jsou součástí předložené kupní ceny.

Znalecký posudek Vám k Vaší žádosti zasíláme přílohou.

K nákladům souvisejících s prodejem uvádíme, že v dotazovaném obchodním případu byly součástí předložené kupní ceny náklady spočívající v administrativním zajištěním prodeje včetně poplatku za vkladové řízení na katastru nemovitostí a náklady vynaložené na zpracování znaleckého posudku. O součet těchto částek byla navýšena (a zaokrouhlena) cena stanovená znaleckým posudkem.

Nad rámec žádosti pak povinný subjekt doplňuje, že se žadatelem byla při zahájení obchodního případu uzavřena dne 16. 6. 2025 smlouva o složení peněžité záruky. Výše peněžité záruky byla stanovena s ohledem na předpoklad v budoucnu vzniklých nákladů prodeje dle zkušeností povinného subjektu v obdobných obchodních případech. V případě realizace prodeje by pak částka složená jako peněžní záruka byla žadateli v plné výši vrácena (čl. IV. odst. 3 písm. d) smlouvy) a kupující by v rámci kupní ceny uhradil toliko skutečně vynaložené náklady specifikované shora.

V přiložených dokumentech byly anonymizovány vlastnoruční podpisy za účelem ochrany osobních údajů.

DIAMO, státní podnik
ředitelství s. p.
Máchova 201
471 27 Stráž pod Ralskem

S pozdravem

[redacted]
vedoucí odboru právního

Příloha

DIAMO, státní podnik	126461
Vytvořeno: **22.07.2025 v 09:40:30** Čj.: **DIAMO-D350/71890/2025** Listů: **0** Příloh: **2** Druh: **písemné**	Zprac.

ZNALECKÝ POSUDEK číslo 2.247 – 32/25

(Ministerstvo spravedlnosti ČR č.p. 057556/2025)

o ceně administrativní stanovené dle platných cenových a právních předpisů a **ceně obvyklé** stanovené dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění, včetně novely č. 370/2024 Sb. pozemků **p.č. 126/37,38** situovaných v katastrálním území Dolní Rožínka (630098), obci Dolní Rožínka (595535), okrese Žďár n/Sáz., kraji Vysočina a zapsaných na **L.V. 32**

Vlastnické právo: Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu:

DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem

Objednatel posudku: DIAMO, státní podnik, odštěpný závod Příbram
28. října 184, Příbram VII, 561 01 Příbram

Účel posudku: zjištění ceny administrativní a ceny obvyklé pozemků pro potřeby objednatele

Posudek vypracoval: ing. Jan Kroupa
znalec z oboru ekonomiky
ceny a odhady se specializací nemovitosti
člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno

Posudek obsahuje: 16 stran vč. obalu

Počet vyhotovení: předává se ve dvou rovnocenných vyhotoveních a elektronicky

Ve Žďáře nad Sázavou 14.07. 2025

1.00.ZADÁNÍ

1.01. **Předmětem znaleckého posudku** je stanovení ceny administrativní dle platných cenových a právních předpisů a ceny obvyklé pozemků **p.č. 126/37,38** situovaných v katastrálním území, obci Dolní Rožínka, okrese Žďár n/S., kraji Vysočina a zapsaných na **L.V. 32**

1.02. **Vlastnické právo:** Česká republika

1.03. **Právo hospodařit s majetkem státu:**

DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem

1.04. **Objednatel posudku:** DIAMO, státní podnik, odštěpný závod Příbram

28. října 184, Příbram VII, 561 01 Příbram

1.05. **Účel posudku:** zjištění ceny administrativní a ceny obvyklé pozemků pro potřeby objednatele

1.06. **Podklady využité pro ocenění:**

- objednávka na vypracování znaleckého posudku č. 4520065513 ze dne 07.07. 2025 vystavená objednatelem posudku
- osobní prohlídka pozemků uskutečněná 09.07. 2025 s pořízením fotodokumentace
- katastrální mapa obce Dolní Rožínka a územní plán obce
- podklady o podobných pozemcích pořízených na internetu a z databáze znalce
- informace realitních kanceláří
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 370/2024 Sb. platná od **1.1. 2025** dále jen **„Vyhláška"**

1.07. **Ocenění se provádí ke dni 14.07. 2025.**

2.00. NÁLEZ

Oceňované pozemky **p.č. 126/37,38** jsou situovány v katastrálním území, obci Dolní Rožínka, okrese Žďár nad Sázavou, kraji Vysočina jsou zapsány na **L.V. 32** s vyznačeným vlastnickým právem Česká republika a právem hospodařit s majetkem státu pro DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem.
Oba pozemky se nalézají v bytovém a občanském centru obce a tvoří komunikační a prostorové propojení vč. přístupu k stávajícímu kulturnímu středisku. (p.č. 143/1)

Pozemek p.č. 126/37 o výměře 378 m^2 je v katastru nemovitostí list vlastnictví 32 veden v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Pozemek je kompletně zatravněn s porostem tvořeným vzrostlým soliterním listnatým stromem.
V informacích o pozemku je v katastru nemovitosti zapsán způsob ochrany nemovitosti chráněné ložiskové území a v jiných zápisech se nalézá poznámka, že pozemek se nachází v dobývacím prostoru.

Pozemek p.č. 126/38 o výměře 887 m^2 je v katastru nemovitosti list vlastnictví 32 veden v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemek je kompletně povrchově zpevněn z části betonovou dlažbou a vlastní chodníky pak živičným kobercem. Věcné břemeno pak umožňuje využití těchto prostor pro pohyb a přístup ke kulturnímu středisku široké veřejnosti.
I pro tento pozemek je vyznačen způsob ochrany nemovitosti chráněné ložiskové území a poznámka, že se pozemek nachází v dobývacím prostoru.

3.00. POSUDEK

A) **Stanovení ceny administrativní**

3.10. POZEMKY

3.10.1. Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků (§ 3 „Vyhlášky")

katastrální území: Dolní Rožínka (630098)

obec: Dolní Rožínka (595535)

okres: Žďár nad Sázavou

kraj: Vysočina

počet obyvatel: **583 (MLO 2024, platný od 1.1. 2025)**

$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

ZC_V	**Základní cena stav. pozemku uvedená v tab.č.1, příloha č. 2. „Vyhlášky"**	**Kč/m²**	**obec: Dolní Rožínka** **kraj: Vysočina**	**2.669,-**
O_1	velikost obce	**IV**	(583) 501 – 1.000 obyvatel	**0,65**
O_2	hospodářsko-správní význam obce	**IV**	ostatní obce	**0,60**
O_3	poloha obce	**VI**	v ostatních případech	**0,80**
O_4	technická infrastruktura v obci	**I**	elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	**1,00**
O_5	dopravní obslužnost obce	**III**	autobusová zastávka	**0,90**
O_6	občanská vybavenost v obci	**II**	rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, sportovní a kulturní zařízení)	**0,98**

$ZC = 2.669,-$ Kč/m² $\times 0,65 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98 =$ 734,47 Kč/m²

zaokrouhleno dle § 3, odst. 2 „Vyhlášky" na celé koruny: **734,- Kč/m²**

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace včetně jejich součástí

ZCU = ZC x I

I – index cenového porovnání **(p.č. 126/38)**

$$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i)$$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1.	Kategorie a charakter pozemních komunikací veřejného prostranství a drah	III	Účelové komunikace, samostatné chodníky, cesty v obytné zóně	-0,25
2.	Charakter a zastavěnost území	I	V kat. území sídelní části obce	+0,05
3.	Povrchy	I	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4.	Vlivy ostatní neuvedené	I	Vlivy zvyšující cenu (venkovní úpravy)	+0,20
5.	Komerční využití	II	Možnost komerčního využití (jako chodníky a zp. plocha)	0,90

Index I = 0,90 x (1,00 + 0,00) = 0,90 x 1,00 = 0,90

(p.č.126/38)

ZCU = ZC x I = 734,- Kč/m² x 0,90 = 660,60 Kč/m²

(p.č.126/38)

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitosti v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň

ZCU = ZC x I

I – index cenového porovnání **(p.č. 126/37)**

$$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i)$$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	**Název znaku**	**Číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota**
1.	Kategorie a charakter pozemních komunikací veřejného prostranství a drah	IV	Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň)	-0,10
2.	Charakter a zastavěnost území	I	V kat. území sídelní části obce	+0,05
3.	Povrchy	III	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4.	Vlivy ostatní neuvedené	I	Vlivy zvyšující cenu (např. sídlištní zeleň)	+0,20
5.	Komerční využití	I	Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index I = 0,30 x (1 + 0,15) = 0,30 x 1,15 = 0,345

(p.č.126/37)

ZCU = ZC x I = 734,- Kč/m² x 0,345 = 253,23 Kč/m²

(p.č.126/37)

Ocenění celkem:

p.č. 126/38 887 m² x 660,60 Kč/m² = 585.952,20 Kč

p.č. 126/37 378 m² x 253,23 Kč/m² = 95.720,94 Kč

681.673,14 Kč

3.20. STAVBY

Venkovní úpravy

(příloha č.17 „Vyhlášky")

8. Zpevněné plochy mimo silnice a letiště (CZ-CC 211; SKP 46.23.11.5)

č.pol. 8.3. Plochy s povrchem dlážděným

8.3.6. z betonových dlaždic do lože z MC

základní cena: **255,- Kč/m²**

výměra: **405,- m²**

(odměřeno plošně)

č.pol. 8.4. Plochy s povrchem asfaltovým

8.4.4 z obalovaného asfaltu

podklad kamenivo

základní cena: **400,- Kč/m²**

výměra: **482,- m²**

K_S – koeficient polohový **0,80**

(ostatní obce do 1.000 obyvatel)

příloha č.20 „Vyhlášky"; tab.č.1

K_I – koeficient změny cen staveb **3,341**

(příloha č.41 „Vyhlášky")

Předpokládaná životnost: **50 roků**

Stáří: nebylo dokladově zjištěno

odborný odhad 40 roků

Roční opotřebení: 100 : 50 = 2 %

Opotřebení celkem: 40 x 2 % = 80 %; zbývá 0,20

Ocenění celkem:

/(255,- Kč/m² x 405 m²) + (400,- Kč/m² x 482 m²)/ x 0,80 x 3,341 x 0,20 = 158.269,85 Kč

9. Obrubníky a krajníky (CZ-CC 211; SKP 46.23.11.5)

č.pol. 9.8. Obrubník betonový ABO 4-5 do betonového lože

základní cena: **80,- Kč/BM**

výměra: **175,- BM**

K_5 – koeficient polohový **0,80**

(ostatní obce do 1.000 obyvatel)

příloha č.20 „Vyhlášky"; tab.č.1

K_I – koeficient změny cen staveb **3,341**

(příloha č.41 „Vyhlášky")

Předpokládaná životnost: **50 roků**

Stáří: nebylo dokladově zjištěno

odborný odhad 40 roků

Roční opotřebení: 100 : 50 = 2 %

Opotřebení celkem: 40 x 2 % = 80 %; zbývá 0,20

Ocenění celkem:

175,- BM x 80,- Kč/BM x 0,8 x 3,341 x 0,20 = 7.483,84 Kč

3.30. POROSTY

3.30.1. Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny, rychle rostoucí dřeviny

(§ 46, odst. 3 a 4 „Vyhlášky")

Javor jasanolistý (Acer negundo)

Základní cena stromu:

č.pol. II listnaté stromy II (značka Ls II)

(příloha č.39, tab.č.1 „Vyhlášky")

Věková kategorie: 41 – 60 roků

Základní cena: **35.280,- Kč/ks**

Úprava základní ceny se neprovádí

K_5 – koeficient polohový - **0,80**

(ostatní obce do 1.000 obyvatel)

příloha č.20 „Vyhlášky"; tab.č.1

K_z – koeficient typu zeleně a stanoviště **1,00**

okrasných rostlin

(příloha č.39, tab.č.9, pol.č.4 „Vyhlášky")

Ocenění celkem:

1 ks x 35.280,- Kč/ks x 0,80 x 1,00 = 28.224,- Kč

A) CELKOVÁ REKAPITULACE

(administrativní cena)

3.10. POZEMKY

3.10.1. Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě

stavebních pozemků **(§ 3 „Vyhlášky")**

p.č. 126/38 **(887 m²)** **585.952,20 Kč**

p.č. 126/37 **(378 m²)** **95.720,94 Kč**

3.20. STAVBY

8. Zpevněné plochy mimo silnice a letiště **158.269,85 Kč**

9. Obrubníky a krajníky **7.483,84 Kč**

3.30. POROSTY

3.30.1. Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné

rostliny, rychle rostoucí dřeviny **28.224,- Kč**

(§ 46, odst. 3 a 4 „Vyhlášky")

---

zjištěná cena **875.650,83 Kč**

zaokrouhleno dle § 50 „Vyhlášky"

na celé desetikoruny **875.650,- Kč**

B) Stanovení ceny obvyklé

Všeobecně

Cenou obvyklou se pro účely ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do výše zjištěné obvyklé ceny se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.
Při stanovení obvyklé ceny je nutno zohlednit všechny rozhodující faktory vztahující se k dané nemovitosti (pozemku). Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s pozemky a to ve vztahu nabídky a poptávky.
Obvyklá cena pozemků p.č. 126/37,38 se stanovuje vzhledem k dané lokalitě tj. obec Dolní Rožínka a situovaných v její bytové zóně kde tvoří část komunikační sítě.
Dle vyhlášky č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č.370/2024 Sb. část druhá § 1a se obvyklá cena nemovitostí určuje porovnáním sjednaných cen stejných popřípadě obdobných předmětů ocenění.
Vzhledem k tomu, že v dané lokalitě nebyl zjištěn prodej podobných samostatných pozemků využívá znalec pro porovnávací metodu známé ceny stavebních pozemků situovaných v jiných lokalitách a tyto upravuje redukčními koeficienty k získání použitelné průměrné ceny podobného typu pozemku a jeho podobného využití tj. komunikace v obytné zóně a jeho příslušenství (zeleň).

Metoda porovnávací (srovnávací)

(určení ceny v čase a místě obvyklé pozemku)

Nabízené stavební pozemky k prodeji

č.	Místo stavby	Plocha (m^2)	Technický popis	Nabídková cena (Kč)
1.	Dolní Rožínka okr. Žďár n/S.	1.200	-ideální stavební pozemek s jemnou svažitostí k jihu určený pro zástavbu rod. domem -inženýrské sítě v rozsahu elektro, voda a plyn v dosahu -pozemek bez úpravy	2.250.000,- (1.875,- Kč/m^2)

2.	Rožná okr. Žďár n/S.	2.000	-stavební pozemek v obci vzdálené od Dolní Rožínky 5 km -inženýrské sítě v rozsahu elektro, voda, kanalizace a plyn v dosahu	2.699.900,- (1.350,- Kč/m^2)
3.	Koroužné okr. Žďár n/S.	1.065	-stavební pozemek určený k bydlení -bez povrchové úpravy, zemědělský pozemek určený Ú.P. k zástavbě -inž. sítě k dispozici v rozsahu elektro, voda a kanalizace	1.990.000,- (1.869,- Kč/m^2)

Stanovený redukční koeficient „K" ve vztahu k oceňovaným nemovitostem

(pozemky p.č. 126/37,38)

č.	**Plocha (m^2) K_1**	**Využitelnost pozemku dle Ú.P. obce K_2**	**Nabízená cena (Kč/m^2) K_3**	**Lokalita místo stavby K_4**	**Redukční koeficient „K"**
1.	(1.200) **1,000**	(stav.poz.) **0,850**	(1.875) **0,950**	Dolní Rožínka **1,000**	**0,808**
2.	(2.000) **0,900**	(stav.poz.) **0,850**	(1.350) **1,000**	Rožná **0,990**	**0,757**
3.	(1.065) **1,050**	(stav.poz.) **0,850**	(1.869) **0,950**	Koroužné **0,970**	**0,822**
	(1.265)	místní komunikace +zeleň		Dolní Rožínka	

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávací metodou

Nabízené nemovitosti k prodeji	Nabídková cena (Kč/m²)	Redukční koeficient „K"	Koeficient na zdroj informace (real. kancelář)	Upravená cena (Kč/m²)
Pozemek Dolní Rožínka okr. Žďár n/Sáz.	**1.875,-**	0,808	0,90	**1.364,-**
Pozemek Rožná okr. Žďár n/Sáz.	**1.350,-**	0,757	0,90	**920,-**
Pozemek Koroužné okr. Žďár n/Sáz.	**1.869,-**	0,822	0,90	**1.383,-**

Průměrná cena vybraných obdobných nemovitostí (Kč)	1.222,-
maximum	1.383,-
minimum	920,-

B) Cena pozemku zjištěná porovnávací metodou celkem:

1.222,- Kč – (0,15 x 463,- Kč) = 1.152,55 Kč/m²

zaokrouhleno na celé koruny české 1.153,- Kč/m²

1.265 m² x 1.153,- Kč/m² = 1.458.545,- Kč

ZÁVĚR

S přihlédnutím k výsledkům zjištěných cen a to ceny A) administrativní 875.650,- Kč a B) ceny zjištěné porovnávací metodou pozemků **p.č. 126/37,38** 1.458.545,- Kč situovaných v katastrálním území, obci Dolní Rožínka, okrese Žďár n/Sáz., kraji Vysočina zapsaných na L.V. 32 včetně zpevněných ploch a porostu a způsobu užívání stanovuji C) cenu obvyklou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění č. 370/2024 Sb. dle části 2, § 1a na částku celkem:

1.328.250,- Kč

slovy: jeden milion třista dvacet osm tisíc dvěstě padesát korun českých

Platnost: *zjištěné ceny administrativní (A)

pozemků p.č. 126/37,38: 31.12. 2025

(875.650,- Kč)

*zjištěné ceny obvyklé ©

pozemků p.č 126/37,38: 30.6. 2026

(1.328.250,- Kč)

Součástí zjištěné ceny administrativní i zjištěné ceny obvyklé není DPH



Přílohy: -výpisy z K.N. L.V. 32

-fotodokumentace

-objednávka č.4520065513 ze dne 07.07. 2025

na zpracování tohoto znaleckého posudku

DOLOŽKA

Znalec dle § 127 a zákona č.99/1963 Sb., občanského soudního řádu v platném znění bere na vědomí povinnost oznámit skutečností, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.




znalec-ekonomika-ceny a odhady se spec. nemovitostí
Ing. Jan KROUPA


Ing. Jan KROUPA