



EqSA

Znalecký posudek č. 030525/2026

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

**zapsaných na LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě
ve vlastnictví**

**Víno Lechovice spol. s r. o., IČO: 284 32 916,
se sídlem Uralská 689/7, Bubeneč, 160 00 Praha 6**

Zadavatel: Mgr. Monika Urbanová, insolvenční správce
Legionářů 10, 586 01 Jihlava
IČO: 713 47 411

Znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

Sp. zn.: MSPH 78 INS 17088/2025

V Praze dne 1. 6. 2026

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení



OBSAH

OBSAH	2
1 ZADÁNÍ.....	3
2 VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.3 Věrohodnost zdroje dat	5
3 NÁLEZ.....	6
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat	6
3.2 Výčet dat	6
3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech.....	6
3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí	16
3.3 Metody oceňování nemovitých věcí.....	16
3.3.1 Metody tržního ocenění.....	16
3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování.....	17
4 POSUDEK	19
4.1 Popis postupu při analýze dat	19
4.2 Analýza trhu nemovitých věcí	19
Trh s hotelovými a ubytovacími zařízeními	22
4.3 Stanovení ceny obvyklé předmětných nemovitých věcí.....	24
4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů	39
4.5 Výsledky analýzy dat	39
5 ODŮVODNĚNÍ	42
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat	42
5.2 Kontrola postupu znalce	42
6 ZÁVĚR.....	43
SEZNAM PŘÍLOH.....	45
POSLEDNÍ STRANA.....	46
ZNALECKÁ DOLOŽKA	46

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě (víceúčelová stavba č. p. 5 včetně příslušných pozemků parc. č. St. 79, St. 86/4, 388/48, 393, 477, 480, 490, 491/2, 492, 493/1, 493/2, 494/1, 494/2, 494/3, 495/1, 495/2, 495/3, 496/2, 496/31, 496/33, 496/35, 496/36, 607, 761) ve vlastnictví Víno Lechovice spol. s r. o., IČO: 284 32 916, se sídlem Uralská 689/7, Bubeněč, 160 00 Praha 6, za účelem insolvenčního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely insolvenčního řízení vedeného sp. zn. MSPH 78 INS 17088/2025 vedeného u Městského soudu v Praze na základě objednávky od Mgr. Monika Urbanová, insolvenční správce, IČO: 713 47 411, se sídlem Legionářů 10, 586 01 Jihlava.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 16. 4. 2026.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě je po zaokrouhlení stanoven na:

23 360 000,00 Kč

(slovy: Dvacet tři milionů tři sta šedesát tisíc korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 46 stran textu a 31 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 1. 6. 2026

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [2] Portál Cenovamapa.cz <www.cenovamapa.cz> pro nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [3] Územní plán obce Drásov <www.drasov.eu> pro získání informací o území;
- [4] Provedené místní šetření;
- [5] ČSOB index bydlení <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
- [6] Portál Farmy.cz <www.farmy.cz> pro zjištění vývoje cen zemědělských pozemků v České republice;
- [7] Veřejný registr půdy LPIS <mze.gov.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/> pro zjištění pachtovného předmětných pozemků;
- [8] Portál Mapy.com <www.mapy.com> pro získání informací o území;
- [9] Informace od Zadavatele znaleckého posudku (viz kapitola č. 2.2);

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

- [10] Výpis z KN na LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě k datu 5. 2. 2026;
- [11] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem;
- [12] Vyjádření GasNet, s.r.o. o plynovém zařízení u předmětných nemovitých věcí;
- [13] Sdělení ČEZ – situační výkres elektrického vedení;
- [14] Vyjádření k technické infrastruktuře Veolia Energie ČR, a.s.;
- [15] Znalecký posudek č. 3094-88/09 ze dne 25. 5. 2009 vyhotovený Ing. Rudolfem Štěpánkem;
- [16] Rozhodnutí o umístění stavby ze dne 26. 2. 2010;
- [17] Rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončení ze dne 28. 6. 2010;
- [18] Stavební povolení ke zřízení vodních děl ze dne 23. 3. 2012;
- [19] Rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončení ze dne 12. 7. 2012;
- [20] Kolaudační souhlas s užíváním stavby ze dne 18. 12. 2012;
- [21] Ohlášení změny údajů o stavbě k zápisu do KN ze dne 29. 1. 2013;
- [22] Potvrzení o neexistenci stavby ze dne 12. 2. 2013;
- [23] Technická dokumentace k předmětným nemovitým věcem;

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

- [24] Výpis z KN na LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě k datu 16. 4. 2026 (viz Příloha č. 1);

- [25] Kopie katastrálních map k předmětným nemovitým věcem (viz Příloha č. 1);
- [26] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí získaná na základě provedeného místního šetření (viz. Příloha č. 3);
- [27] Skutečně realizované transakce;
- [28] Územní plán obce.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňované nemovité věci řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcech a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 16. 4. 2026 za účasti zástupce Zadavatele, který umožnil přístup do předmětných nemovitých věcí. K předmětným nemovitým věcem byly sděleny základní informace.

Ocenění nemovitých věcí bude s ohledem na výše uvedené provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání, dále na základě předložených podkladů a sdělených informací od Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí získaná z provedeného místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Středočeský
Okres	Příbram
Obec	Drásov
Katastrální území	632074 Drásov u Příbramě
List vlastnictví	30
Vlastník	Víno Lechovice spol. s r. o., IČO: 284 32 916, se sídlem Uralská 689/7, Bubeneč, 160 00 Praha 6
Nemovité věci	Pozemky zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 79 a St. 86/4, jehož součástí je víceúčelová stavba č. p. 5, orné půdy parc. č. 388/48, 480, 496/31, 496/33, 496/35 a 496/36, zahrady parc. č. 492 a 493/2, trvalého travního porostu parc. č. 477, 490, 491/2 a 607, ostatní plochy parc. č. 393, 493/1, 494/1, 494/3, 495/1, 495/2, 495/3, 496/2 a 761 a vodní plochy parc. č. 494/2
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
	Zástavní právo smluvní

Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a jako související zápisy závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Poznámky	Rozhodnutí o úpadku a jako související zápisy Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona Zahájení exekuce a jako související zápisy exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Změna číslování parcel, povinnost k: parcela: st. 79, 388/48, 491/2, 496/31, 496/33, 496/35, 496/36 Změna výměr obnovou operátu, povinnost k: parcela: st. 79, 388/48
Plomby a upozornění	Bez zápisu
Kupní/Nájemní smlouva	Dle zjištění z veřejného registru půdy LPIS jsou předmětem zemědělského pachtu pozemky parc. č. 393, 480, 495/1, 496/2, 388/48, 491/2, 496/31, 496/33, 496/35 a 496/36. Propachtovatel: Zemědělské družstvo se sídlem v Dlouhé Lhotě, Dlouhá Lhota 82, 263 01 Dobříš, IČ 470 48 336. Na základě zjištěných informací od Zadavatele byla uzavřena ústní Smlouva o zemědělském pachtu ze dne 22. 12. 2015. V návaznosti na zjištěné skutečnosti bude vliv pachtovní dohody zohledněn v kapitole Posudek.
Technická dokumentace	Zadavatelem byla předložena technická dokumentace předmětných nemovitých věcí.

Zdroj: list vlastnictví; zajištěné podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci představují víceúčelovou stavbu č. p. 5 včetně příslušných pozemků parc. č. St. 79, St. 86/4, 388/48, 393, 477, 480, 490, 491/2, 492, 493/1, 493/2, 494/1, 494/2, 494/3, 495/1, 495/2, 495/3, 496/2, 496/31, 496/33, 496/35, 496/36, 607, 761, umístěné v k. ú. Drásov u Příbramě. Nemovité věci se nachází v obci Drásov, okres Příbram ve Středočeském kraji.

Drásov je obec ležící ve Středočeském kraji, v okrese Příbram. Nachází se v mírně zvlněné krajině Příbramska, přibližně 6 km severozápadně od města Příbram a zhruba 60 km jihozápadně od Prahy. Obec zaujímá rozlohu přibližně 5 km² a žije zde 432 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2025). Zástavbu obce tvoří převážně rodinné domy venkovského charakteru, zemědělské usedlosti a novější obytná výstavba.

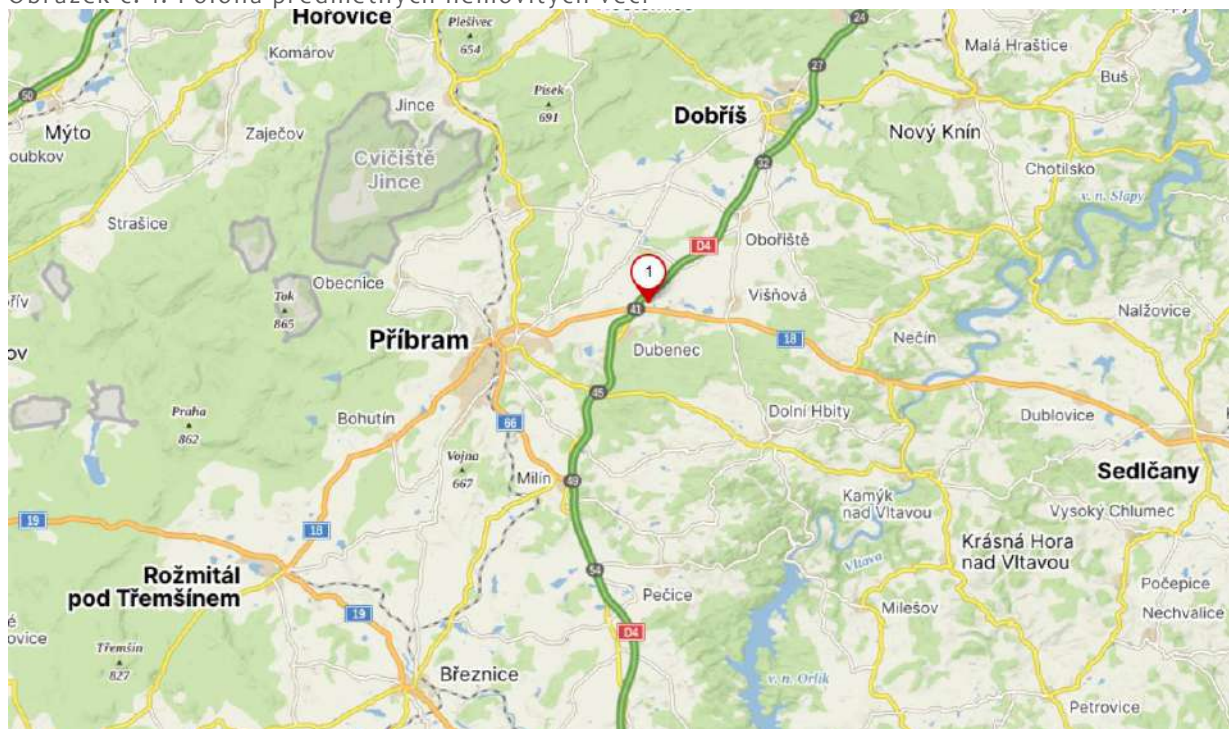
Drásov má klidný rezidenční charakter a slouží především k bydlení v dosahu okresního města. Základní občanská vybavenost je dostupná buď přímo v obci, nebo zejména v nedaleké Příbrami, kde se nachází mateřské a základní školy, zdravotnická zařízení, obchodní a administrativní centra i širší nabídka služeb. Obec je napojena na základní technickou infrastrukturu – elektrickou energii, veřejný vodovod a kanalizaci.

Dopravní obslužnost obce je zajištěna především silniční dopravou. Drásov je napojen na místní komunikace s návazností na silnice II. a III. třídy, které umožňují plynulé spojení s Příbramí a dalšími obcemi regionu. Veřejnou dopravu zajišťují regionální autobusové linky integrované do systému Pražské integrované dopravy (PID), které umožňují pravidelné spojení s Příbramí a okolními sídly.

Železniční doprava není v obci přímo dostupná; nejbližší železniční stanice se nachází ve městě Příbram, které je významným regionálním železničním uzlem s přímým napojením na Prahu a další části Středočeského kraje.

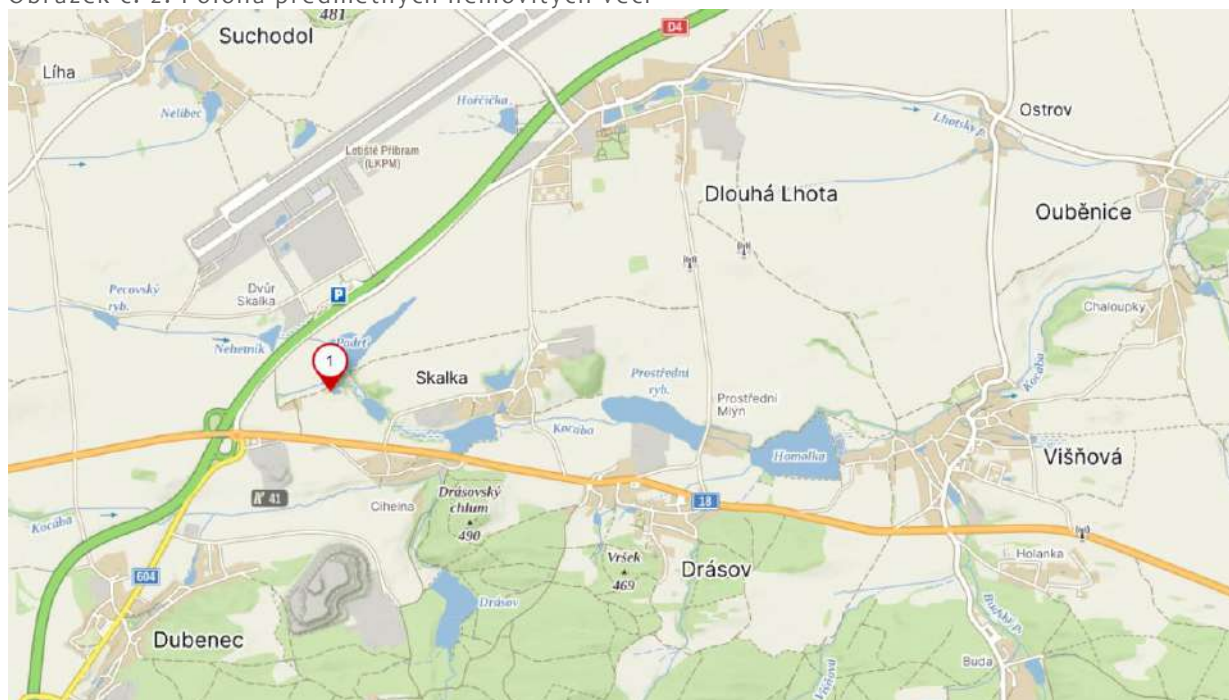
Obec Drásov je situována v přírodně hodnotném území s převahou zemědělské půdy, lesních porostů a volné krajiny. Okolí obce nabízí dobré podmínky pro pěší turistiku, cykloturistiku a rekreační využití. Výhodou lokality je kombinace klidného venkovského prostředí a dobré dostupnosti městské infrastruktury okresního města Příbram.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí

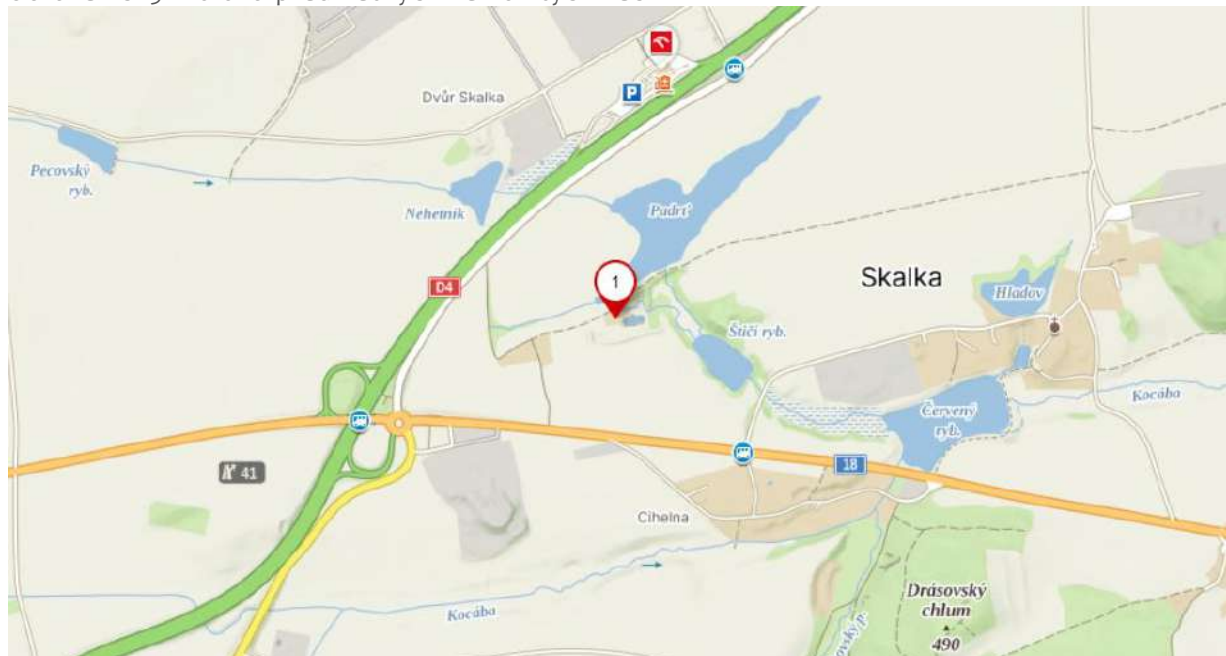


Zdroj: mapy.com

Předmětné nemovité věci se nachází v západní části obce Drásov, v místní části Skalka, cca 500 m od silnice č. 18 procházející obcí. Stavba č. p. 5 se nachází mimo pravidelnou zástavbu. Přístup je veden částečně po asfaltové komunikaci vedoucí od silnice č. 18, posledních cca 500 m vede po částečně šotolinové cestě. Přístupová komunikace je vedena po pozemcích ve vlastnictví Obce Drásov (LV č. 10001 k.ú. Drásov u Příbramě, pozemky ostatní plochy ostatní komunikace parc. č. 606, 486 a 402, pozemek orné půdy parc. č.

388/68 a pozemek ostatní plochy neplodné půdy parc. č. 385). Nejblíže zastávka autobusu je umístěna cca 850 m od předmětných nemovitých věcí (Drásov, cihelna).

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Oceňované nemovité věci představují víceúčelovou stavbu č.p. 5 včetně příslušných pozemků zapsaných na LV č. 30 k.ú. Drásov u Příbramě. Pozemky zaujímají větší výměru, většinou na sebe navazují. Celkově lze předmětné nemovité věci rozdělit na tři funkční celky, a to na víceúčelovou stavbu s příslušnými pozemky (dále jako „Objekt č. p. 5 s příslušnými pozemky“), ostatní pozemky bez zemědělského využití (vhodné k výstavbě; dále jako „Pozemky zahrnuté v plochách SV a BV“) a pozemky zemědělsky využívané (dále jako „pozemky zahrnuté v plochách NZ, NS a NP“).

Objekt č. p. 5 (svým charakterem odpovídá využití pensionu) je umístěný na pozemku parc. č. St. 86/4 a s navazujícími pozemky parc. č. 761 a 607 tvořící jednotný funkční celek. Pozemky parc. č. 761 a 607 jsou neupravené, porostlé náletovými dřevinami, rovinaté. Na pozemku parc. č. 761 k jižní straně budovy přiléhá zpevněná plocha (betonová zámková dlažba) o rozměrech cca 22 x 11 metrů.

Objekt č. p. 5 představuje zděnou stavbu (cihly Porotherm), nepodsklepenou s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Krov dřevěný, střecha sedlová, střešní krytina betonová taška (Bramac), dřevěné podbití, okapy a svody pozink, bleskosvod, budova zateplená. Na střeše solární ohřev vody. Okna dřevěná s dvojsklem, okenní parapety pozink, vchodové dveře dřevěné prosklené. Vnitřní dveře dřevěné plné v obložkových zárubních. V 1. NP se nachází krytá otevřená veranda z obou stran vstupní chodby, podlaha zámková dlažba.

Dispozice 1. NP:

Vstupní chodba (z obou stran opatřena prosklenými vstupními dveřmi), z ní je průchod do centrální chodby (podlaha keramická dlažba). Centrální chodba s recepcí a schodištěm do podkroví (podlaha keramická dlažba), z ní vstup do kotelny, úklidové místnosti, WC, přístup k vstupním chodbám na severní straně objektu, schodiště (obklad schodiště keramická dlažba, ocelové zábradlí, velké okno nad podestou). Vstupní chodba sever-vpravo (podlaha keramická dlažba, výstup z objektu), chodba (podlaha keramická dlažba, výstup z objektu), technická místnost (keramická dlažba), technická místnost pro vzduchotechniku (podlaha keramická dlažba, na stropě vzduchotechnika pro kuchyni). Zázemí kuchyně (podlaha keramická dlažba, keramický obklad, vzduchotechnika), kuchyně (podlaha keramická dlažba, keramický obklad stěn, výstup vzduchotechniky – nerezový odtah; bez dalšího vybavení kuchyně), jídelna (podlaha keramická dlažba, francouzská okna na

terasu), na jídelnu navazuje bar (podlaha keramická dlažba, barový pult bukový, otevřený vstup do chodby), chodba k baru (podlaha keramická dlažba, výstup do centrální chodby), pokoj/kancelář (podlaha betonový potěr). Koupelna se samostatným WC (podlaha keramická dlažba, keramický obklad, umyvadlo, vestavěný sprchový kout – plast, závěsné WC v samostatné místnosti), technická místnost (podlaha keramická dlažba, keramický obklad, technologie vytápění – tepelné čerpadlo, zásobník vody), bezbariérové WC (podlaha keramická dlažba, keramický obklad), samostatné WC (podlaha keramická dlažba, keramický obklad, WC, umyvadlo), úklidová místnost (podlaha keramická dlažba, keramický obklad, výlevka), samostatné WC (podlaha keramická dlažba, keramický obklad, pisoár, umyvadlo). Vstupní chodba sever-vlevo (podlaha keramická dlažba, výstup z objektu), hala (hala v hrubé stavbě, jeden prostor včetně podkroví (výška 6,5 m), podlaha nedokončená (základní beton), vstup ze severní strany dřevěnými dvoukřídlými vraty (podlaha keramická dlažba, výstup z objektu).

Dispozice podkroví:

Schodiště (vstup na chodbu), chodba (podlaha keramická dlažba), z ní vstup do oddělené chodby apartmánu, dvou pokojů bez příslušenství, úklidové místnosti a společenské místnosti, pokoj I (podlaha keramická dlažba, střešní okno plast, atypické okno), pokoj II (podlaha keramická dlažba, střešní okno plast, atypické okno), úklidová místnost (podlaha keramická dlažba, keramický obklad, výlevka, bez oken), společenská místnost (podlaha plavoucí, atypické lunetové okno), chodba apartmánu (podlaha keramická dlažba, vstup do jednotlivých apartmánů). V objektu se nachází celkem 6 apartmánů, jejichž výměra byla zjištěna při provedeném místním šetření.

Apartmán I 21,58 m² (pokoj-podlaha plavoucí, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a závěsným WC, keramická dlažba obklad, střešní okno plast, chodba-keramická dlažba, vstup do pokoje a koupelny),
Apartmán II 21,57 m² (pokoj-podlaha plavoucí, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a závěsným WC, keramická dlažba obklad, střešní okno plast, chodba-keramická dlažba, vstup do pokoje a koupelny),
Apartmán III 18,78 m² (pokoj-podlaha plavoucí, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a závěsným WC, keramická dlažba obklad, střešní okno plast, chodba-keramická dlažba, vstup do pokoje a koupelny),
Apartmán IV 18,78 m² (pokoj-podlaha plavoucí, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a závěsným WC, keramická dlažba obklad, střešní okno plast, chodba-keramická dlažba, vstup do pokoje a koupelny),
Apartmán V 18,78 m² (pokoj-podlaha plavoucí, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a závěsným WC, keramická dlažba obklad, střešní okno plast, chodba-keramická dlažba, vstup do pokoje a koupelny),
Apartmán VI 18,78 m² (pokoj-podlaha plavoucí, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a závěsným WC, keramická dlažba obklad, střešní okno plast, chodba-keramická dlažba, vstup do pokoje a koupelny).

V návaznosti na Kolaudační rozhodnutí ze dne 18. 12. 2012, na základě kterého došlo k povolení užívání stavby, a to 1. etapy. Předmětem 1. etapy stavby byl penzion se 6 pokoji se společenskou místností a zázemím pro zaměstnance. Stavba zásobená vodou vodovodní přípojkou ze stávajícího vodovodního řadu, splaškové vody svedeny do celoplastové vyvážecí žumpy, dešťové vody ze střechy svedeny do vsakovacího systému na pozemku. Připojení na distribuční vedení NN provedeno ze stávajícího vzdušného vedení, kabelová přípojka ukončena na budově v pojistkové skříni osazené v obvodovém zdívu. Na budově penzionu osazen hromosvod. Vytápění provedeno solárním systémem, v případě nedostatku solární energie s napojením na dotopový elektrokotel. Na základě předloženého kolaudačního rozhodnutí je uvedeno, že závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 4. 12. 2012, kdy bylo potvrzeno, že 1. etapa byla dokončena, bez závad, schopná užívání. Nicméně při provedeném místním šetření byly zjištěny solární panely pouze pro ohřev elektrokotle. Dále bylo dne 28. 1. 2016 vydáno Rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením, na základě kterého byla povolena změna stavby přístavby a stavební úpravy rodinného domu na penzion vč. skladu vína, zpevněných ploch, tepelného čerpadla a žump, Drásov Skalka 5. Předmětem změny stavby před dokončením byla změna užívání skladu vína na prodejnu a sklad sudového a lahvového vína a stavební úpravy v místnosti 1.15, osazení ocelové vestavby mezipatra pro údržbu technologie skladování vína, úprava elektroinstalace.

Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu (1. etapa, chybí drobné stavební úpravy), část objektu je stavebně nedokončena (část interiéru je v hrubé stavbě), v současnosti je objekt nevyužívaný a neudržovaný.

Užitná plocha objektu byla stanovena ve výši 568,82 m² na předložené technické dokumentace. V tabulce níže jsou uvedeny dispozice objektu včetně výměr zjištěných z technické dokumentace.

Tabulka č. 2: Dispozice objektu

Místnost	Výměra [m ²]
zádveří	7,16
hala	52,68
půjčovna kol	16,01
šatna	16,01
schodiště	10,62
recepce	5,89
pisoár	3,31
WC muži	1,76
předsíň muži	0,94
WC ženy + tp	4,06
kotelna	5,42
úklidová komora	2,55
předsíň zaměstnanci	2,62
WC zaměstnanci	1,53
sklad vína a prodejna	156,5
1. NP celkem	287,06
podesta	18,71
společenská místnost	90,3
internet	16,03
sklad	13,72
úklidová komora	1,87
Pokoje pro ubytování	
chodba	22,86
pokoj 2 lůžkový	14,97
WC + koupelna	4,15
chodba	2,46
pokoj 2 lůžkový	14,96
WC + koupelna	4,15
chodba	2,46
pokoj 2 lůžkový	13,2
WC + koupelna	3,24
chodba	2,34
pokoj 2 lůžkový	13,2
WC + koupelna	3,24
chodba	2,34
pokoj 2 lůžkový	13,2
WC + koupelna	3,24
chodba	2,34
pokoj 2 lůžkový	13,2
WC + koupelna	3,24
chodba	2,34
pokoj 2 lůžkový	13,2
WC + koupelna	3,24
chodba	2,34
Podkroví celkem	281,76

Plocha celkem**568,82**

Zdroj: předložené podklady; vlastní zpracování

K předmětným nemovitým věcem nebylo zjištěno žádné příslušenství.

Víceúčelová stavba č. p. 5 je umístěna na pozemku parc. č. st. 86/4, který je v katastru nemovitostí veden jako pozemek zastavěné plochy a nádvoří. Dále k nemovité věci přísluší pozemky zapsané na LV č. 30 k.ú. Drásov u Příbramě.

Pozemek parc. č. 480 je rovinatý pozemek, zemědělsky využívaný, součást většího lánu (okrajová část). Pozemek je dobře přístupný po polní cestě.

Pozemky parc. č. 496/31, 496/33, 496/35, 496/36 a 496/2 (část cca ½ plochy) jsou mírně svažité pozemky, zemědělsky využívané, součást většího lánu (okrajová část). Pozemky jsou dobře přístupné po polní cestě na severním okraji nebo po asfaltové komunikaci ke skladovému areálu na jižním okraji.

Pozemky parc. č. 495/1, 495/2, 495/3, 496/2 (část cca ½ plochy) a 393 jsou mírně svažité pozemky, zatravněné (na okrajích porostlé vrostlými listnatými stromy, po celé ploše pokryté ostrůvky náletových dřevin). Jedná se o spojnici mezi Rybníkem Padrt' a Štičím rybníkem. Severní okraj pozemků přístupný po polní cestě.

Pozemky parc. č. 494/1, 494/2, 494/3, 493/2, 493/1, 492, 388/48 (část cca 1/3 plochy), 491/2 (část cca ½ plochy), 490 a st. 79 jsou spíše pozemky pokryté vrostlými listnatými stromy, keři a travním porostem. Severní okraj pozemků je přístupný po polní cestě.

Na pozemku parc. č. 493/2 je menší vodní plocha, přes pozemky strouhy propojující okolní rybníky.

Pozemky parc. č. 388/48 (část cca 2/3 plochy) a 491/2 (část cca ½ plochy) jsou rovinaté pozemky, součásti většího lánu, zemědělsky využívané. Přístup obtížný, možný přes vlastní pozemek parc. č. 490.

Pozemek parc. č. 477 je rovinatý zatravněný pozemek, přístupný po polní cestě, v pozemku umístěn stožár el. vedení.

K výše uvedeným předmětným pozemkům nebylo zjištěno žádné příslušenství.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedených pozemků.

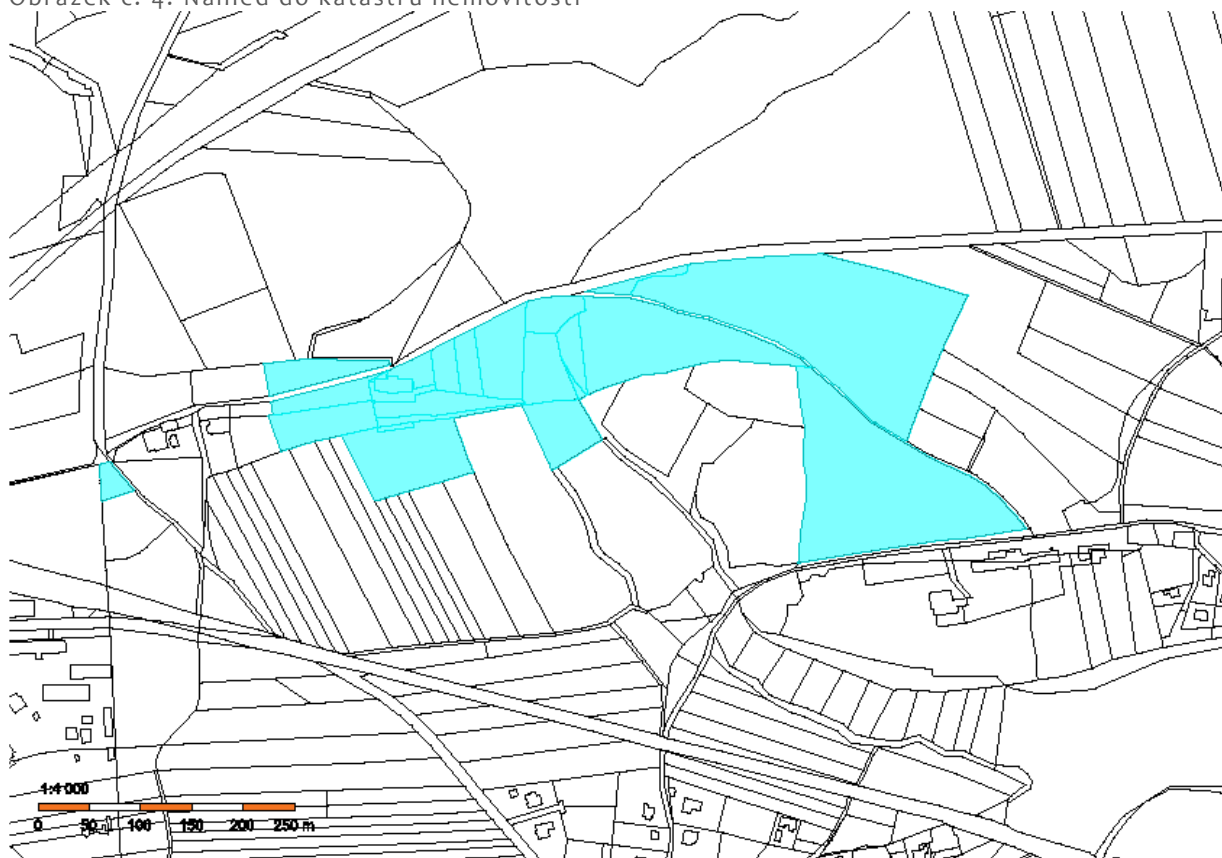
Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Výměra [m²]
st. 79	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	168,00
st. 86/4	zastavěná plocha a nádvoří	víceúčelová stavba č. p. 5	520,00
388/48	orná půda		6 661,00
393	ostatní plocha	jiná plocha	3 093,00
477	trvalý travní porost		2 424,00
480	orná půda		708,00
490	trvalý travní porost		1 843,00
491/2	trvalý travní porost		2 989,00
492	zahrada		943,00
493/1	ostatní plocha	manipulační plocha	731,00
493/2	zahrada		2 171,00
494/1	ostatní plocha	jiná plocha	3 673,00
494/2	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené	1 315,00

494/3	ostatní plocha	jiná plocha	1 036,00
495/1	ostatní plocha	jiná plocha	1 769,00
495/2	ostatní plocha	jiná plocha	2 790,00
495/3	ostatní plocha	jiná plocha	171,00
496/2	ostatní plocha	neplodná půda	1 192,00
496/31	orná půda		27 658,00
496/33	orná půda		22 083,00
496/35	orná půda		11 055,00
496/36	orná půda		611,00
607	trvalý travní porost		34,00
761	ostatní plocha	jiná plocha	574,00
Výměra pozemků celkem			96 212,00

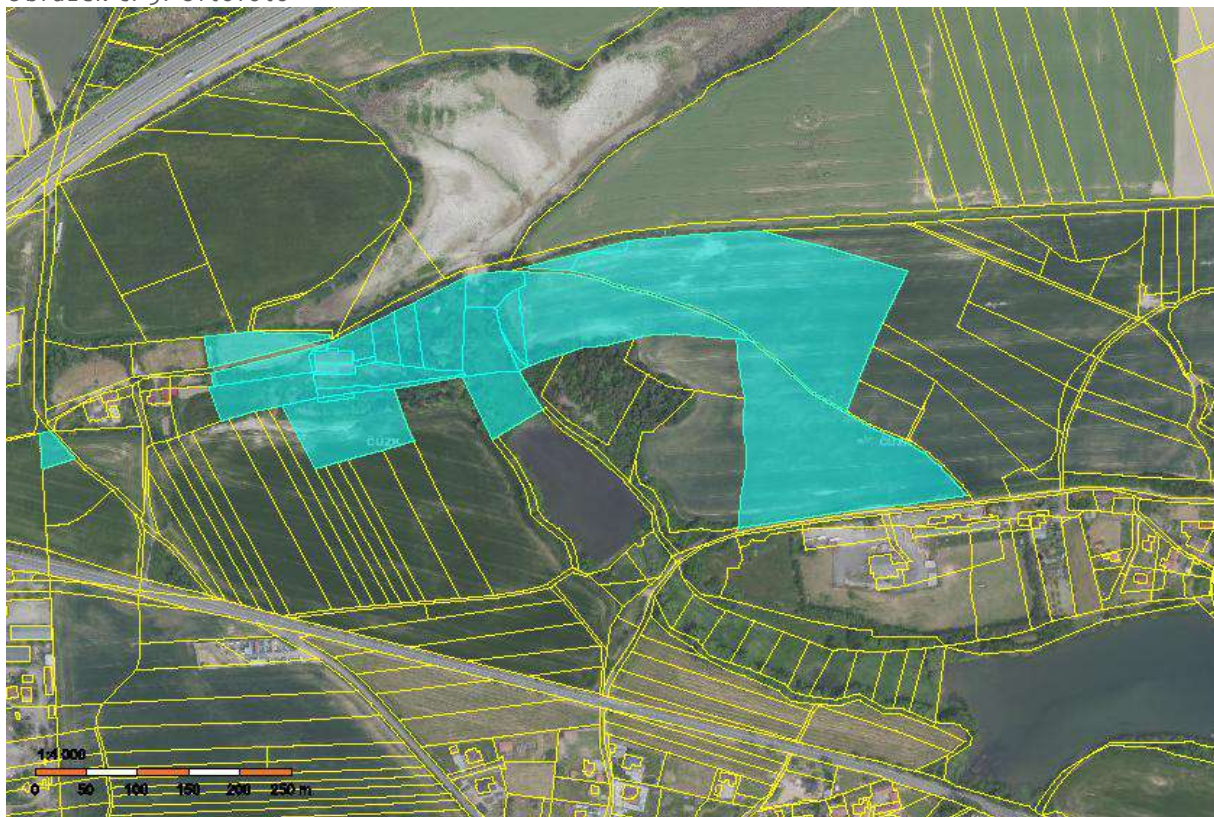
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 4: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 5: Ortofoto



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 6: Letecký pohled



Zdroj: mapy.com

Dle územního plánu obce se předmětné nemovité věci nachází v plochách různého funkčního využití. Pozemky parc. č. 761, 607, 492, 493/2, 493/1, 490, 491/2, st. 79 a st. 86/4 jsou umístěny v ploše smíšené obytné venkovské (SV). Část pozemku parc. č. 496/33 (odhadem o výměře 3 700 m²) v ploše bydlení v rodinných domech-

venkovské (BV). Pozemky parc. č. 480, 388/48, 496/35, 496/31, 496/36 a část 496/33 (odhadem o výměře 18 383 m²) v plochách zemědělských – orná půda (NZ). Pozemky parc. č. 494/3, 494/2, 494/1, 495/2, 495/3, 496/2, 495/1 a 393 v plochách smíšených nezastavěného území (NS). Pozemek parc. č. 477 v plochách přírodní louky (NP). Oceňované nemovité věci jsou s ohledem na uvedené využívány v souladu s územním plánem. V návaznosti na výše uvedené budou pozemky pro účely ocenění rozděleny z hlediska jejich možného využití dle územního plánu.

Pro přehlednost bude uvedena evidence jednotlivých pozemků v územním plánu v tabulce níže.

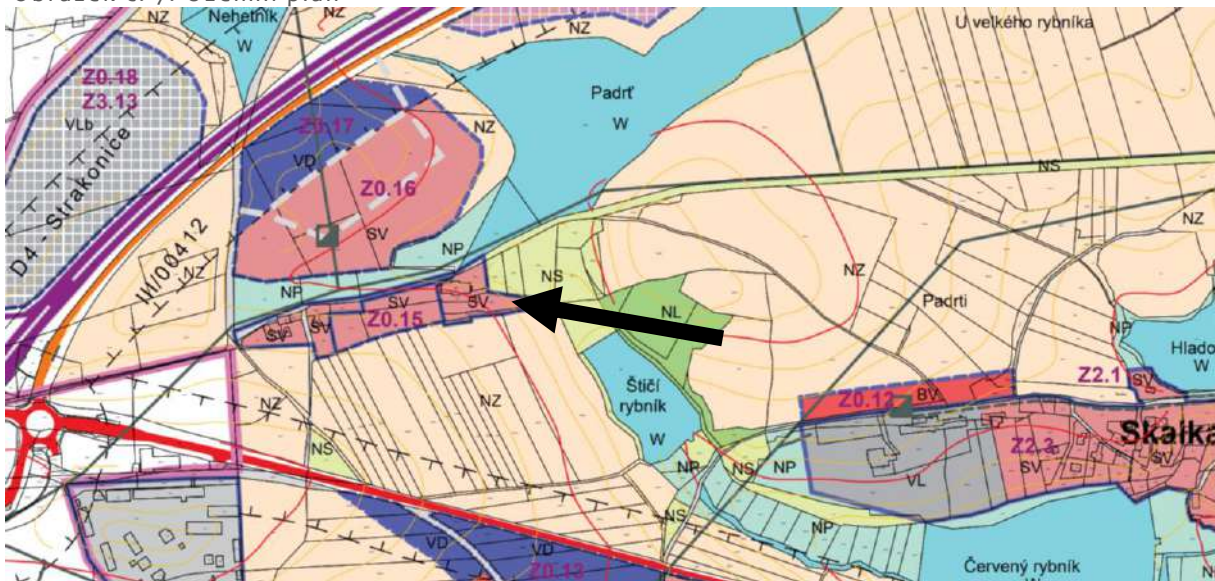
Tabulka č. 4: Evidence pozemků v územním plánu

Parc. č.	Druh pozemku	Evidence dle ÚP	Výměra [m ²]
st. 79	zastavěná plocha a nádvoří	SV	168,00
st. 86/4	zastavěná plocha a nádvoří	SV	520,00
388/48	orná půda	NZ	6 661,00
393	ostatní plocha	NS	3 093,00
477	trvalý travní porost	NP	2 424,00
480	orná půda	NZ	708,00
490	trvalý travní porost	SV	1 843,00
491/2	trvalý travní porost	SV	2 989,00
492	zahrada	SV	943,00
493/1	ostatní plocha	SV	731,00
493/2	zahrada	SV	2 171,00
494/1	ostatní plocha	NS	3 673,00
494/2	vodní plocha	NS	1 315,00
494/3	ostatní plocha	NS	1 036,00
495/1	ostatní plocha	NS	1 769,00
495/2	ostatní plocha	NS	2 790,00
495/3	ostatní plocha	NS	171,00
496/2	ostatní plocha	NS	1 192,00
496/31	orná půda	NZ	27 658,00
496/33 část	orná půda	BV	3 700,00
496/33 část	orná půda	NZ	18 383,00
496/35	orná půda	NZ	11 055,00
496/36	orná půda	NZ	611,00
607	trvalý travní porost	SV	34,00
761	-ostatní plocha	SV	574,00
Výměra pozemků celkem			96 212,00

Zdroj: územní plán obce Drásov, vlastní zpracování

Pozn. SV-plochy smíšené obytné-venkovské, BV-bydlení v rodinných domech-venkovské, NZ-plochy zemědělské-orná půda, NS-plochy smíšené nezastavěného území, NP-plochy přírodní louky.

Obrázek č. 7: Územní plán



Zdroj: https://www.drasov.eu/modules/file_storage/download.php?file=4471dbdd%7C37&inline=1

3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž

koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je 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. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČSOB index je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny

nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovitých věcí bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětných nemovitých věcí a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

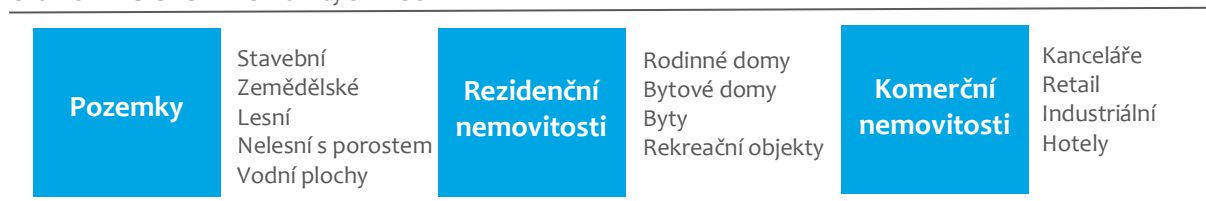
V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje cen na nemovitostním trhu v České republice;
- Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace výsledné výše ceny obvyklé a ceny zjištěné předmětných nemovitých věcí.

4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy, bytové domy, byty a rekreační objekty.

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. **Kancelářské prostory** – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a kanceláře;
2. **Retail** – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. **Industriální (průmyslové a logistické) prostory** – tento typ je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;

4. **Hotelová a jiná ubytovací zařízení** – účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

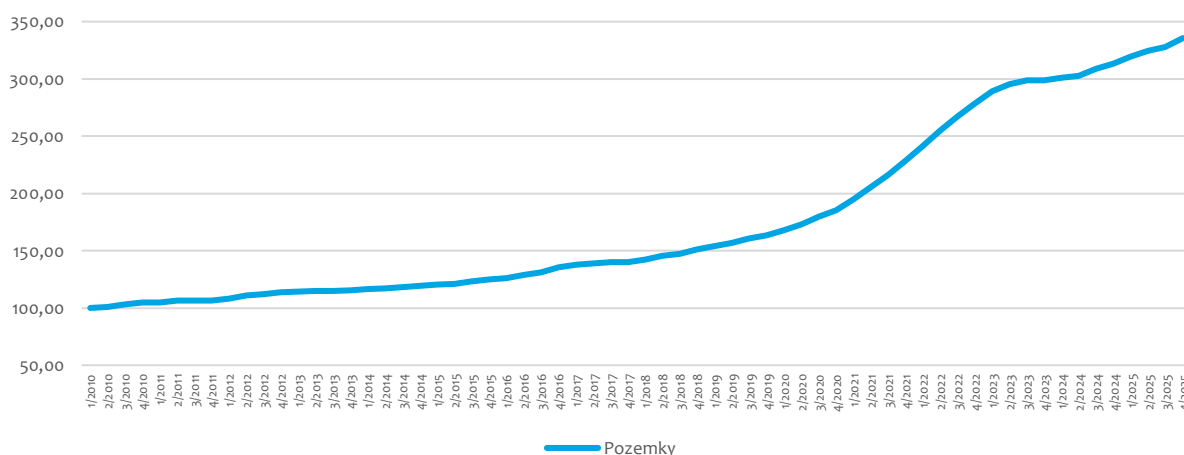
Trh s pozemky

Pozemky se dle zákona o oceňování majetku dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

Stavební pozemky

Dle zákona č. 283/2021 Sb., je stavební pozemek definován jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Graf č. 2: ČSOB INDEX v období 1.Q/2010–4.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Na trhu pozemků je zřejmá dlouhodobě přesahující poptávka nad nabídkou. U stavebních pozemků se udržuje tempo růstu velmi dynamické. V prvním pololetí roku 2021 byl zaznamenán nejvyšší mezikvartální nárůst ze všech sledovaných segmentů trhu nemovitostí, kdy v prvním čtvrtletí byl nárůst o 5,20 %, ve druhém pak o 5,50 %. Ve třetím kvartálu pokračoval nárůst cen v tempu na úrovni 5,00 %. Téměř 6,00 % pak dosahovalo tempo růstu cen pozemků v posledním kvartálu roku 2021. Na tyto hodnoty navazuje také první kvartál roku 2022, který vykazuje růst o 5,60 %. Poptávka převyšuje nabídku, zároveň na růst působí zastaralé územní plány a nedostatečná kapacita inženýrských sítí. Vedle pozemků v méně atraktivních lokalitách a rekreačních pozemků se zvýšil prodej pozemků bez schváleného územního plánu. Tempo růst cen pozemků pak bylo ze všech rezidenčních segmentů nejvýraznější a meziročně vzrostlo o 23,70 %, což je nejvyšší nárůst za celou historii HB indexu. Stavební pozemky si ve čtvrtém kvartálu roku 2022 zachovávají růstovou dynamiku. Ve srovnání mezi čtvrtletími však došlo k mírnému zpomalení růstu cen. Meziročně došlo k nárůstu o 22,20 %. V roce 2022 rostl zejména z cenových důvodů zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky brzdí především zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasilování. Zvyšoval se i zájem o pozemky, které mají omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale jsou vhodné pro rekreační účely, výstavbu mobilheimu či objektu pro přechodné bydlení.

V 1.H/2023 je situace na trhu s pozemky taková, že poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. S rostoucí cenou

pak roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. V těchto případech však nabídku výrazně brzdí zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury. Ve 2.H/2023 ceny pozemků i nadále stoupaly, tempo růstu se však oproti předcházejícímu období výrazně zpomalilo. Cenu pozemku nejčastěji ovlivňuje jeho velikost a tvar, ale třeba i dopravní dostupnost a občanská vybavenost v místě, kde se nachází. S rostoucí cenou nadále roste i zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách a pozemky jsou tak vhodnou investicí, neboť jich je na trhu nedostatek.

I v 1.Q/2024 je u pozemků pozorován stabilní růst, který meziročně dosáhl na 4,00 % a s ohledem na vysokou poptávku dlouhodobě převyšující nabídku nelze v dohledné době očekávat obrat. S rostoucí cenou se zvyšuje zájem i o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst. Nabídku nadále brzdí zastaralé územní plány, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost, nedostatečná infrastruktura apod. 2.Q-4.Q/2024 byly opět ve znamení růstu a převyšující poptávky nad nabídkou, přičemž jsou poptávány i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na inženýrské sítě, a to díky rozvoji technologií, neboť už není jejich existence vždy nezbytná. Důvodem je, že v mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky apod.

Pozemky byly v 1.Q/2025 o 2 % výše, než na konci roku 2024. Na trhu s pozemky stále poptávka stabilně převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě. Ve 2.Q/2025 pozemky meziročně vyskočily o rekordních 7,2 % (mezikvartálně o 1,6 %). Nabídku i nadále brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. 3.Q/2025 přinesl nárůst oproti předcházejícímu kvartálu o 1 % a meziročně o 6,1 %. Ve 4.Q roku 2025 narostly ceny pozemků o 2,5 %, což představovalo nejsilnější tempo za poslední tři roky. Trh s pozemky se i nadále dlouhodobě potýká s nedostatečnou nabídkou. Kupující mají zájem o pozemky v místech dále od měst nebo bez jakékoliv stavební připravenosti. Zájem o pozemky však tlumí jejich vysoká cena po masivním růstu v minulých letech v kombinaci s nárůstem stavebních nákladů.

Zemědělské pozemky

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem.

Tržní cena zemědělské půdy je ovlivněna celou řadou faktorů, jako jsou například druh a poloha pozemku, atraktivita lokality, ve které se nachází, dále jeho celkovou výměrou a přístupem, konkurencí mezi kupujícími v dané lokalitě atd. Jednou z nejdůležitějších skutečností ovlivňující tržní cenu zemědělského pozemku je jeho kvalita pro zemědělské účely. Kvalita pozemků bývá často vyjádřena úřední cenou BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka), ve které jsou zohledněny hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy.

Na trhu se zemědělskou půdou byla situace na počátku roku 2020 ovlivněna koronavirovou pandemií, přesto průměrná tržní cena vzrostla z 24,40 Kč/m² v roce 2019 na 25,40 Kč/m² v roce 2020, tedy o 3,90 %, zejména v souvislosti se zrušením daně z nabytí nemovitých věcí. V průběhu roku 2020 ceny výrazně nekolísaly, avšak v roce 2021 nastal výrazný obrat: průměrná cena vzrostla o 16,10 % na 29,40 Kč/m², přičemž největší nárůst byl zaznamenán ve 3. čtvrtletí. V roce 2021 se půda nejčastěji obchodovala za 20,00–45,00 Kč/m² podle kvality a lokality, přičemž nejvyšších cen bylo tradičně dosahováno v okolí Prahy, v nejurodnějších oblastech republiky (např. okresy Olomouc, Hradec Králové, Kolín a Mladá Boleslav) a také u kvalitních pozemků poblíž hranic s Bavorskem a Rakouskem, zejména v okresech Tachov a Cheb.

Po silné poptávce a rychlém růstu cen v roce 2021 došlo v roce 2022 k výraznému poklesu zájmu o nákup zemědělské půdy, přesto průměrná tržní cena dále meziročně vzrostla o 13,50 % na 33,40 Kč/m². V roce 2023 se půda nejčastěji prodávala za 27,00–45,00 Kč/m², přičemž nejvyšší ceny byly u nejvyšší kvality půdy a v blízkosti velkých měst přesahovaly i 50,00 Kč/m²; méně časté byly pouze prémiové prodeje kvůli nižší konkurenci na straně poptávky. Výrazněji rostly ceny méně kvalitních orných půd a trvalých travních porostů (TTP), jejichž ceny se zvyšovaly dvojnásobným tempem oproti orné půdě (4,80 % proti 2,40 %), takže orná půda byla v roce 2023 dražší už jen o 23,00 %. V roce 2024 dosáhla průměrná tržní cena zemědělské půdy 360 Kč/ha, tedy 36,00 Kč/m², což

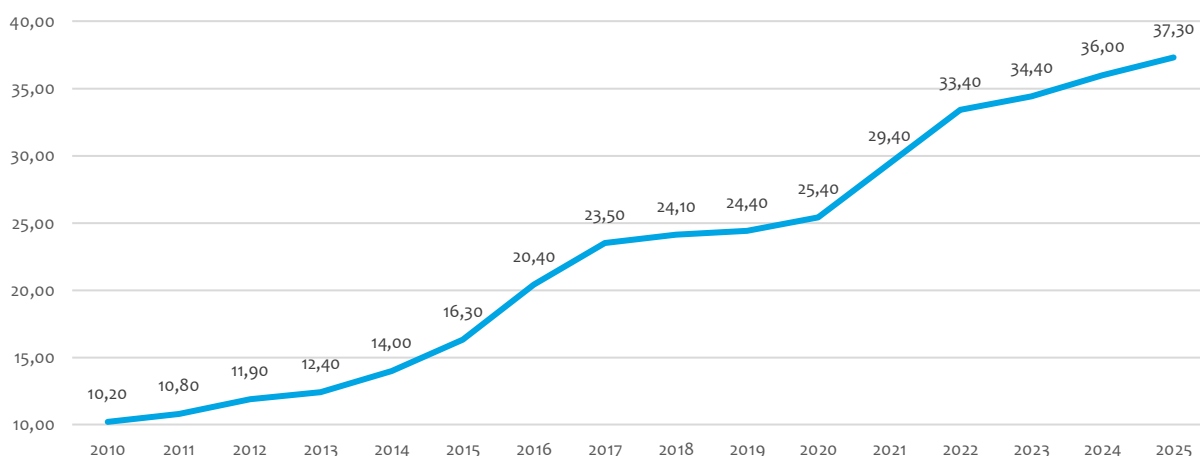
znamená meziroční růst o 4,8 % oproti 34,40 Kč/m² v roce 2023. Obvyklé tržní ceny se pohybovaly v rozmezí 30,00–50,00 Kč/m² a u nejkvalitnějších pozemků, půdy v okolí velkých měst či v lokalitách s nízkou nabídkou tuto hranici běžně překračovaly. Omá půda se v roce 2024 prodávala v průměru o 24 % dražší než TTP.

V roce 2025 dosáhla průměrná tržní cena zemědělské půdy 372 550 Kč/ha (tj. 37,30 Kč/m²), což představuje meziroční nárůst o 3,4 % oproti hodnotě 360 360 Kč/ha (tj. 36,00 Kč/m²) v roce 2024. V roce 2025 se zemědělská půda nejčastěji obchodovala za ceny v rozmezí 30,00–55,00 Kč/m². U nejkvalitnějších půd a lukrativních pozemků ceny překračovaly i horní hranici intervalu. Nejvyšších tržních cen je dlouhodobě dosahováno v okolí Prahy, v oblastech s velmi úrodnou půdou a některých příhraničních regionech.

Výraznější posun nastal v cenovém rozdílu mezi ornou půdou a trvalými travními porosty. V roce 2025 se tento cenový odstup dále zvýšil na 30 %. Průměrná tržní cena orné půdy v roce 2025 dosáhla 39,60 Kč/m², což představuje meziroční nárůst o 4,40 %. Naproti tomu trvalé travní porosty se v roce 2025 obchodovaly za průměrnou cenu 30,30 Kč/m², přičemž oproti předchozímu roku došlo k mírnému poklesu cen o 0,40 %

V zemědělském sektoru přetrvává nejistota budoucího vývoje. Významnou událostí je uzavření dohody o volném obchodu mezi EU a sdružením jihoamerických zemí Mercosur. Zemědělci vyjadřují obavy z otevření trhu zemědělským komoditám, které nemusí splňovat přísné evropské standardy, a tedy i poklesu cen domácí produkce. Otázkou zůstává i konečná podoba evropských zemědělských dotací pro rozpočtové období 2028–2034, kde se dle úvodních návrhů uvažuje se snížením prostředků do zemědělství o více než 20 %.

Graf č. 3: Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v ČR [Kč/m²]



Zdroj: farmy.cz; vlastní zpracování

Znalecká kancelář předpokládá, že vývoj hodnoty oceňovaných nemovitých věcí je obdobný jako v případě vývoje daného ČSOB indexu a farmy.cz.

Trh s hotelovými a ubytovacími zařízeními

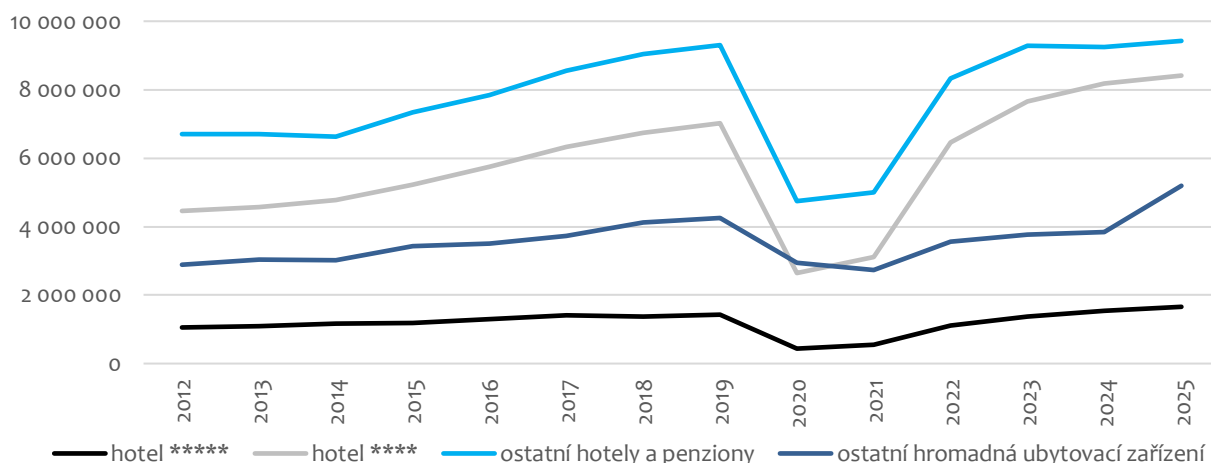
Do hromadných ubytovacích zařízení v České republice přijelo v roce 2024 celkem 22,8 milionu hostů, kteří zde strávili 57,3 milionu nocí. Většina hostů (54 %) byla domácích a meziročně u nich byl zaznamenán pokles příjezdů o 0,7 % i přenocování o 2,2 %. Tento vývoj byl ovlivněn především poklesem ve 3. čtvrtletí roku 2024. Naopak nerezidentů k nám přijelo o 9,7 % více a strávili zde o 9,2 % více nocí oproti roku 2023. V roce 2024 byl cestovní ruch poprvé nad úroveň předcovidového roku 2019, a to jak v počtech ubytovaných hostů, tak i v přenocování. Turistů se v českých hromadných ubytovacích zařízeních oproti roku 2019 ubytovalo o 820 tisíc více a rovněž přenocování bylo o 264 tisíc nocí vyšší.

Ve 4. čtvrtletí roku 2025 se celkový počet příjezdů do hromadných ubytovacích zařízení meziročně zvýšil o 4,1 % a počet přenocování vzrostl o 4,6 %. Vyšší počet hostů i nocí byl zaznamenán u domácí i zahraniční klientely. Za celý rok 2025 se v Česku ubytovalo téměř 23,6 milionu hostů, kteří zde strávili 59,1 milionu nocí.

Již druhým rokem v řadě byla návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení nad úrovní předcovidového roku 2019, a to jak v počtech ubytovaných hostů, tak i v přenocování. Turistů se v Česku ubytovalo o 1,6 milionu více a přenocování bylo o 2,1 milionu nocí vyšší oproti roku 2019.

Následující graf zobrazuje vývoj počtu návštěvníků ubytovacích zařízení v České republice. Ubytovací zařízení jsou rozdělena do čtyř základních typů: čtyř – a pětihvězdičkové hotely, ostatní hotely a penziony a poslední skupinou jsou ostatní hromadná ubytovací zařízení, mezi která se řadí kempy, chatové osady a turistické ubytovny a jinde neuvedená zařízení. Vývoj počtu návštěvníků všech typů ubytovacích zařízení má velice pozvolný charakter růstu.

Graf č. 4: Vývoj počtu návštěvníků ubytovacích zařízení v ČR v období 2012–2025



Zdroj: Český statistický úřad; vlastní zpracování

Neobsazenost ubytovacích zařízení byla vlivem koronavirové pandemie a s ní souvisejících restrikcí rostoucí. V roce 2021 dosáhla v hlavním městě neobsazenost limitních 74,00 %. Pro porovnání s předcovidovým stavem v roce 2019 byla neobsazenost na 20,00 %. Obsazenost hotelů v Praze se tak tehdy pohybovala pouze okolo 20,00–25,00 %, což byl druhý nejhorší výsledek v celé Evropě (horší byla Bratislava). V roce 2022 se příjezdový cestovní ruch v Praze rychle vzrůstal a tento pozitivní trend pokračoval i v dalších letech. V roce 2025 již návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení v Česku druhým rokem v řadě překonala úroveň předpandemického roku 2019. Za celý rok 2025 se v Česku ubytovalo téměř 23,6 milionu hostů, což je o 1,6 milionu více než v roce 2019. Tito hosté v ubytovacích zařízeních strávili celkem 59,1 milionu nocí, tedy o 2,1 milionu více než v roce 2019.

Průměrná sazba za pokoj (ADR) v podstatě kopíruje vývoj obsazenosti hotelů s určitým zpožděním. S klesající obsazeností ubytovacích zařízení v době pandemie klesala i denní sazba za pokoj. V roce 2019 dosáhla průměrná sazba v Praze 2 696,00 Kč/den, zatímco v první polovině roku 2021 ceny oscillovaly jen okolo 1 300,00 Kč/den. Od druhé poloviny roku 2021 začaly ceny opět růst a v roce 2022 se vrátily k hodnotám okolo 2 300,00 Kč/den. Obdobná situace pokračovala i v letech 2023 a 2024. V roce 2025 se průměrná cena za pokoj v ČR pohybovala okolo 2 800,00 Kč/den, přičemž v hlavním městě dosahovala 3 000,00 až 4 000,00 Kč/den.

Tento cenový nárůst odráží vysokou poptávku, která v roce 2025 nadále rostla. Jen v posledním čtvrtletí roku 2025 se celkový počet příjezdů meziročně zvýšil o 4,1 %. Nejvyšší nárůst návštěvnosti v tomto období vykázaly pětihvězdičkové hotely, které vyhledává především zahraniční klientela. Celkově do Česka v roce 2025 přijelo 10,9 milionu zahraničních hostů (nerezidentů), což představovalo meziroční nárůst o 4,1 %. Počet domácích hostů vzrostl o 2,5 % na 12,6 milionu. Ceny ubytování zahrnují daně a poplatky.

Tabulka č. 5: Průměrné ceny za pokoj a obsazenost ubytovacích zařízení dle krajů

Kraj	Cena za pokoj [Kč/pokoj]
Hlavní město Praha	3 330,00
Jihočeský	2 840,00
Jihomoravský	2 960,00
Karlovarský	2 570,00
Královehradecký	2 880,00
Kraj Vysočina	2 850,00
Liberecký	3 040,00
Moravskoslezský	2 760,00
Olomoucký	2 980,00
Pardubický	3 170,00
Plzeňský	2 720,00
Středočeský	2 770,00
Ústecký	2 950,00
Zlínský	2 930,00

Zdroj: CzechTourism; vlastní zpracování

Objem investic do hotelů ve střední a východní Evropě dosáhl v první polovině roku 2025 5,36 miliardy EUR, což představuje meziroční nárůst o 51 %. Česká republika se stala regionálním lídrem v objemu transakcí, přičemž prime yield pražských prvotřídních nemovitostí se ve druhé polovině roku 2025 snížil na 5,25-6,25 %.

Tabulka níže nabízí informace k prime yieldu hotelových zařízení na území hlavního města Prahy k 4.Q/2025.

Tabulka č. 6: Prime yield hotely

Report	Prime yield [%]
Cushman & Wakefield	6,25
Bay Street Hospitality	5,25
Průměr	5,75

Zdroj: Cushman & Wakefield; Bay Street Hospitality; vlastní zpracování

4.3 Stanovení ceny obvyklé předmětných nemovitých věcí

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě.

Jak bylo uvedeno v kapitole výše, s ohledem na charakter a rozsah předmětných nemovitých věcí, budou nemovité věci pro účely stanovení ceny obvyklé rozděleny na tři celky, a to dle svého využití a evidenci v územním plánu obce, a to na „Objekt č. p. 5 s příslušnými pozemky“, „Pozemky zahrnuté v plochách SV a BV“ a „Pozemky zahrnuté v plochách NZ, NS a NP“. V tabulkách níže je definováno uvedené rozdělení vč. konkrétních parcel a jejich výměr.

Jako první celek bude považován Objekt č. p. 5 s příslušnými pozemky.

Tabulka č. 7: Popis nemovitostí v rámci prvního celku

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku / Způsob ochrany	Výměra [m²]
St. 86/4	zastavěná plocha a nádvoří	víceúčelová stavba č. p. 5	520,00
607	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond	34,00
761	ostatní plocha	jiná plocha	574,00
Výměra pozemků celkem			1 128,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Jako druhý celek budou považovány Pozemky zahrnuté v plochách SV a BV.

Tabulka č. 8: Popis nemovitostí v rámci druhého celku

Parc. č.	Druh pozemku	Evidence dle ÚP	Výměra [m ²]
st. 79	zastavěná plocha a nádvoří	SV	168,00
490	trvalý travní porost	SV	1 843,00
491/2	trvalý travní porost	SV	2 989,00
492	zahrada	SV	943,00
493/1	ostatní plocha	SV	731,00
493/2	zahrada	SV	2 171,00
496/33 část	orná půda	BV	3 700,00
Výměra pozemků celkem			12 545,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Jako třetí celek budou považovány Pozemky zahrnuté v plochách NZ, NS a NP.

Tabulka č. 9: Popis nemovitostí v rámci třetího celku

Parc. č.	Druh pozemku	Evidence dle ÚP	Výměra [m ²]
393	ostatní plocha	NS	3 093,00
494/1	ostatní plocha	NS	3 673,00
494/2	vodní plocha	NS	1 315,00
494/3	ostatní plocha	NS	1 036,00
495/1	ostatní plocha	NS	1 769,00
495/2	ostatní plocha	NS	2 790,00
495/3	ostatní plocha	NS	171,00
496/2	ostatní plocha	NS	1 192,00
388/48	orná půda	NZ	6 661,00
480	orná půda	NZ	708,00
496/31	orná půda	NZ	27 658,00
496/33 část	orná půda	NZ	18 383,00
496/35	orná půda	NZ	11 055,00
496/36	orná půda	NZ	611,00
477	trvalý travní porost	NP	2 424,00
Výměra pozemků celkem			82 539,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Předmětné nemovité věci budou oceněny pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitých věcí dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňovaných nemovitých věcí je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž

koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem jsou pak porovnávány nemovité věci oceňované. Jejich hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

■ Stanovení ceny obvyklé Objektu č. p. 5 s příslušnými pozemky

Předmětná část oceňovaných nemovitých věcí představuje stavbu č. p. 5 nacházející se na pozemku parc. č. St. 86/4, který je v katastru nemovitostí veden jako pozemek zastavěné plochy a nádvoří. Funkční celek se stavbou č. p. 5 dále tvoří pozemky trvalého travního porostu parc. č. 607 a ostatní plochy parc. č. 761. Celková výměra pozemků činí 1 128 m².

Dle informací zjištěných při místním šetření je objekt v dobrém stavebně technickém stavu, ale nedokončený, v současnosti nevyužívaný a neudržovaný. Užitná plocha byla stanovena ve výši 568,82 m² na základě předložené technické dokumentace.

Předmětné nemovité věci budou oceněny pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot. Jako metoda hlavní bude využita porovnávací metoda na základě nabídkových cen, a to především s ohledem na specifický účel využití, kdy se jedná o stavbu hromadného ubytování, která však není zcela dokončena. Její současný stav nedovoluje pronajmutí, a tudíž výnosová metoda nebude použita. V rámci lokality nebyly nalezeny zrealizované transakce charakterem odpovídající oceňovaným nemovitým věcem. Byl nalezen dostatečně velký vzorek inzertních nabídek, které svým charakterem odpovídají oceňovaným věcem. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, a z tohoto důvodu je v rámci procesu ocenění u nabídkových cen užito korekčního činitele transakce. Výše koeficientu transakce vyplývá z interní analýzy Znalecké kanceláře a rešerše odborné literatury. Místní šetření u srovnávacích vzorků provedeno nebylo, pro účely ocenění bylo vycházeno z veřejně dostupných dat a informací uvedených v katastru nemovitostí.

V návaznosti na výše uvedené bude pro účely tohoto ocenění vycházeno z porovnávací metody dle nabídkových cen, na základě čehož je výsledkem tržní hodnota ve smyslu § 2 zákona o oceňování majetku, neboť cena odráží očekávané chování účastníků trhu za obvyklých tržních podmínek. U předmětných nemovitých věcí, které představují objekt penzionu, tato tržní hodnota zároveň odpovídá ceně obvyklé, a to z důvodu, že nebylo možné dohledat dostatečně relevantní realizované prodeje srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase.

Popis srovnávacích objektů:

1. Zvíkovské Podhradí – nabídka prodeje penzionu s restaurací včetně prostoru, který dříve sloužil jako obchod s potravinami. Zastavěná plocha budovou: 516 m², užitná plocha: 689 m² (2 nadzemní podlaží + podkroví), s terasou a balkonem 780 m². Zahrada: 262 m². Ubytovací kapacita penzionu: 26 hostů. 1. patro: 7 dvoulůžkových pokojů (2 s vlastní koupelnou a WC, ostatní sdílejí dámské a pánské koupelny s WC) a 1 čtyřlůžkový pokoj. Podkroví: 4 dvoulůžkové pokoje (1 s vlastní koupelnou a WC, ostatní sdílejí koupelnu s WC) a 2 kuchyňky na patře. Restaurace: kapacita 64 míst (40 u výčepu, 24 v salóňku). Venkovní zahrádka: 80 míst s dětským hřištěm a možností grilování. Další vybavení: Společenská místnost se stolním tenisem. Restaurace i penzion jsou plně vybavené, včetně kuchyňského zařízení, mrazicích boxů a dalšího vybavení. Objekt je vytápěn krbovými kamny, v jednotlivých pokojích jsou přímotopy. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler;

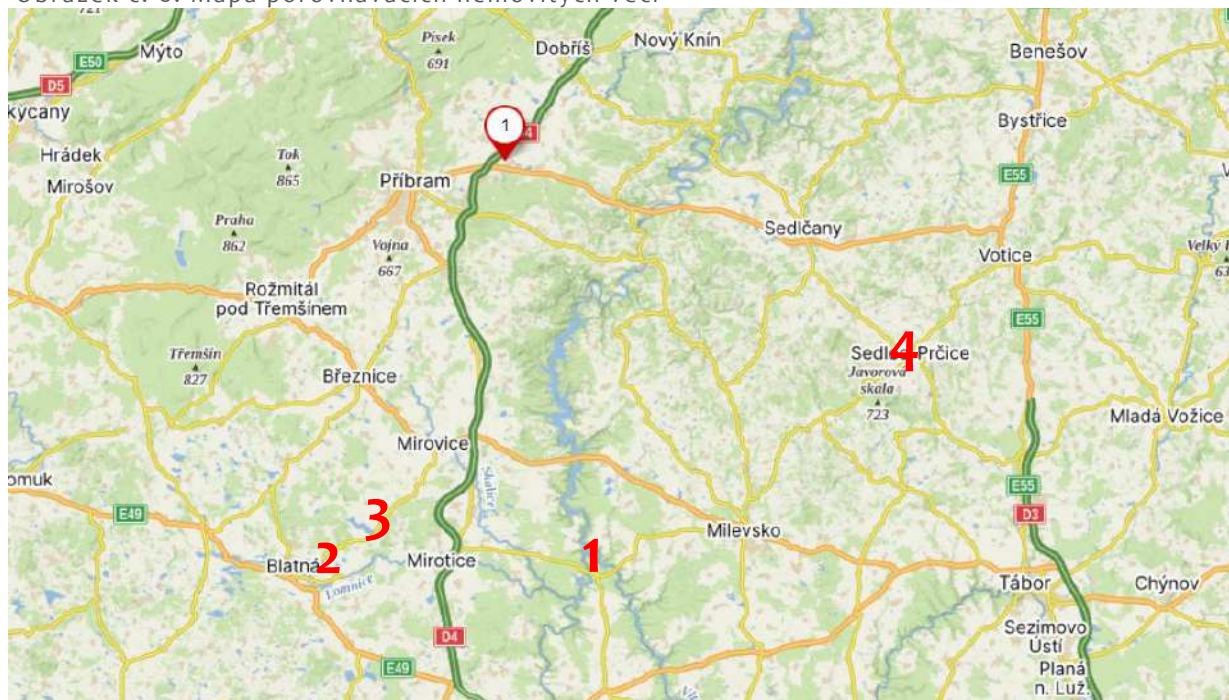
2. Buzice – nabídka prodeje penzionu s restaurací obdélníkového půdorysného tvaru, částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Dům je napojen na elektřinu, voda z vrtané studny, odpady do kanalizace. Dům byl postaven kolem roku 1890, v roce 2016 dokončena rekonstrukce s přestavbou. V hlavních prostorech restaurace v přízemí se nachází barový pult s výčepem, hygienické zázemí, kuchyně,

technické zázemí. V patře je situováno 6 apartmánů se společenskou místností, skladem a společnou kuchyňkou. Každý apartmán má vlastní koupelnu, topení je ústřední s tepelným čerpadlem, ohřev vody solárními kolektory a el. boilerem. Na dvoře 2x přístřešek, sauna, 6 obytných chatků, udírna, ohniště, drůbežárna a přístřešek pro koně. Dvůr slouží jako zázemí pro restauraci;

3. Myštice-Kožlů – nabídka prodeje penzionu "Mlýn Kostřata", který se nachází v části obce Myštice. Nemovitost se rozléhá na pozemcích 6 007 m², cca kilometr od obce Myštice. Penzion se skládá ze dvou budov, které poskytují ubytování s celkovým počtem až 40 lůžek v sedmi pokojích a třech apartmánech. Každý pokoj je vybaven 2-4 lůžky a vlastním sociálním zařízením. Dále je zde velká jídelna s kuchyní, byt pro správce, sauna, bar s hernou, skladové prostory, konferenční místnost či menší tělocvična, apartmán se zimní zahradou a další místnosti. Příslušenstvím je venkovní bazén s posezením, část s venkovním grilem a pozemky vhodné pro parkování hostů či pozemky s možností využití pro stany. Nemovitost má své vlastní trafo, hluboký vrt pro zásobování vodou, vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva s automatickým nakladačem, odpad je řešen jímkou;

4. Sedlec-Prčice – nabídka prodeje vícegenerační nemovitosti se dvěma domy (jeden čp. 32, druhý bez čp.) v Uhřicích u Sedlece-Prčice, s pozemkem 2 164 m², nyní využívanou jako zavedený penzion s bydlením majitelů. Větší dům čp.32 nabízí užitnou plochu obytné části 367 m² a je rozdělen na prostorný byt pro majitele v přízemí (dispoziční řešení 4+2) a část pro hosty v podkroví, se šesti pokoji a se dvěma sdílenými koupelnami a kuchyní a samostatným velkým apartmánem s vlastní koupelnou. Na terasách je 40 m² venkovního posezení, pod pergolou se nachází i letní kuchyňka, v suterénu pak sklep s klenutými stropy. Druhý z domů (blíže k silnici, bez čp.) nabízí užitnou plochu 169 m² a nachází se v něm tři apartmány s vlastním sociálním zařízením a kuchyňkami, plus prostorná společenská místnost s kachlovými kamny a kuchyňkou, za domem zastřešená a uzavíratelná terasa s krbem, terasa podél domu. Součástí jednoho z apartmánů je i balkon. Celkem se v domech nachází 17 obytných místností, 30 lůžek, 9 koupelen, 2 komory na potraviny a úklid, úklidová místnost s pračkami a další. Oba domy prošly významnou rekonstrukcí. Nejprve čp. 32 v roce 2009, v roce 2019 pak menší dům. V roce 2024 bylo do většího domu instalováno tepelné čerpadlo, fotovoltaické a solární panely na střechu, plus 40 cm foukané izolace. Voda z obecního vodovodu, odpad sveden do ČOV. Vytápění domů zajišťují samostatné plynové kotle, plus nově tepelné čerpadlo ve větším domě. Ohřev vody zajištěn plynovými kotly, el. bojlerem a/nebo fotovoltaickými panely;

Obrázek č. 8: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užité plochy stavby.

Tabulka č. 10: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemku [m²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Příslušenství
Parametry oceňované nemovité věci							
	568,82	1 128,00	Drásov	dobrá	cihlová	dobrý	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí							
1.	689,00	262,00	Zvíkovské Podhradí	dobrá	cihlová	dobrý	vybavení
2.	398,00	-	Buzice	dobrá	cihlová	dobrý	sauna, chatky
3.	821,00	6 007,00	Myštice	dobrá	cihlová	dobrý	bazén
4.	536,00	2 164,00	Sedlec Prčice	velmi dobrá	cihlová	dobrý	bazén, terasy, sklep

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Výrazně odlišná výměra u srovnávacích nemovitých věcí č. 1, 2 a 3 bude zohledněna v rámci adjustační matice prostřednictvím korekčního činitele velikosti výměr. Odlišné výměry pozemků u vzorků č. 1 a 3 budou zohledněny koeficientem velikosti vlastních pozemků. Celková výměra pozemků u vzorku č. 2 není uvedena a pro účely ocenění bude z opatnostního hlediska uveden koeficient ve výši 1,00, a to i s ohledem na informace uvedené v inzertní nabídce. Stavebně technický stav je uveden z opatnostního hlediska u všech vzorků ve výši 1,00, a to s ohledem na skutečnost, že část srovnávacích vzorků je v původním stavu, část po rekonstrukci, část v lepším stavebně technickém stavu.

Atraktivnější lokalita u vzorku č. 4 a méně atraktivní lokalita u vzorku č. 1 bude upravena korekčním činitelem lokality a dopravní dostupnosti. Srovnávací vzorky disponují příslušenstvím či vybavením, což bude zohledněno pomocí koeficientu příslušenství/vybavení.

Nabídková cena u porovnávacích nemovitých věcí, která byla zjištěna z inzerce nemovitých věcí, bude zohledněna korekčním činitelem transakce, jelikož z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 11: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	10 400 000,00	689,00	1,05	1,10	1,05	1,00	0,95	1,00	0,80	13 912,30
2.	9 800 000,00	398,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,80	17 777,89
3.	18 500 000,00	821,00	1,05	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,80	16 183,56
4.	13 700 000,00	536,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,80	18 454,10

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy.

Tabulka č. 12: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	13 912,30
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	18 454,10
Průměr jednotkové ceny po zaokrouhlení [Kč/m²]	16 580,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 13: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitých věcí [m ²]	568,82
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	16 580,00
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	9 431 040,00
Celková cena obvyklá nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	9 431 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Cena obvyklá nemovitých věcí je stanovena včetně příslušných pozemků, všech součástí a příslušenství k nemovitým věcem.

■ Stanovení ceny obvyklé Pozemků zahrnutých v plochách SV a BV

Předmětná část oceňovaných pozemků představuje pozemky evidované územním plánem jako plochy určené pro výstavbu. Celková výměra těchto pozemků činí 12 545 m².

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. V okolí obce Drásov byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Drásov** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-6142/2021-211, realizovaná v 2.Q/2021. Jedná se o prodej pozemků parc. č. 505/1, 502/18 k. ú. Drásov u Příbramě, dle územního plánu evidovaných v ploše SV (plochy smíšené obytné venkovské) o celkové výměře 2 170 m²;
2. **Příbram** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-3063/2021-211, realizovaná v 2.Q/2021. Jedná se o prodej pozemků parc. č. 1389/1, 3914/2, 3923/7, 3933/11, 1392 k. ú. Příbram, dle územního plánu evidovaných v ploše SM (plochy rozvojové smíšené obytné) o celkové výměře 43 954 m²;
3. **Višňová** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-9846/2021-211, realizovaná v 4.Q/2021. Jedná se o prodej pozemků parc. č. 448/12, 448/13, 373/15, 373/16 k.ú. Višňová, dle územního plánu evidovaných v ploše BV (plochy bydlení v rodinných domech – venkovské) o celkové výměře 2 675 m²;
4. **Občov** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-5606/2025-211, realizovaná v 2.Q/2025. Jedná se o prodej pozemků parc. č. 399/2, 403, 405, 406, 416 k.ú. Občov, dle územního plánu evidovaných v ploše BV (plochy bydlení venkovské) o celkové výměře 19 010 m²;
5. **Drevníky** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-2925/2021-211, realizovaná v 1.Q/2021 Jedná se o prodej pozemku parc. č. 1068/7 k.ú. Drevníky, dle územního plánu evidovaný v ploše BV (plochy bydlení v rodinných domech – venkovské) o celkové výměře 2 768 m².

Obrázek č. 9: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 14: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Kupní smlouva č.	Datum prodeje	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Lokalita
Parametry oceňované nemovité věci					
			12 545,00*	stavební	Drásov
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	V-6142/2021-211	23.06.2021	2 170,00	stavební	Drásov
2.	V-3063/2021-211	07.04.2021	43 954,00	stavební	Příbram
3.	V-9846/2021-211	08.10.2021	2 675,00	stavební	Višňová
4.	V-5606/2025-211	12.06.2025	19 010,00	stavební	Občov
5.	V-2925/2021-211	16.03.2021	2 768,00	stavební	Drevníky

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

*Suma výměr pozemků evidovaných dle územního plánu v plochách SV a BV

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Jelikož oceňované pozemky tvoří jeden celek, budou pozemky oceněny dohromady. Odlišné výměry všech porovnávacích vzorků budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem velikosti výměr. Dle informací zjištěných z územního plánu obce Drásov se majoritní část pozemků (pozemky evidované v plochách s označením SV) nachází v lokalitě s označením ZO. 15 smíšené obytné – venkovské SV, kdy leží v poddolovaném území. Tento faktor bude zohledněn u všech vzorků koeficientem ostatních vlivů.

Srovnávané vzorky představují realizovaný prodej. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v různých časových obdobích, bude cena k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedena k datu ocenění, a to pomocí ČSOB indexu zachycující vývoj cen stavebních pozemků s tím, že nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 4Q/2025. U vzorků se předpokládá obdobný vývoj na nemovitostním trhu jako v rámci vývoje cen zemědělských pozemků.

Index k datu transakce a k datu ocenění odpovídá ČSOB indexu k uvedenému datu. Index v tabulce níže byl stanoven jako poměr indexu k datu ocenění a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanovenému indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem.

Tabulka č. 15: Převod cen k datu ocenění

i	ČSOB index k datu transakce	ČSOB index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění [Kč]
1.	205,50	335,60	163,31	2 000 000,00	3 266 000,00
2.	205,50	335,60	163,31	20 000 000,00	32 662 000,00
3.	228,20	335,60	147,06	2 675 000,00	3 934 000,00
4.	324,50	335,60	103,42	16 266 384,00	16 823 000,00
5.	194,80	335,60	172,28	2 491 200,00	4 292 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

* Pozn.: K datu ocenění je zveřejněn ČSOB index k 4. kvartálu roku 2025.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 16: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Celková plocha [m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	3 266 000,00	2 170,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	963,24
2.	32 662 000,00	43 954,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	713,37
3.	3 934 000,00	2 675,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	941,22
4.	16 823 000,00	19 010,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	778,76
5.	4 292 000,00	2 768,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	992,37

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Realizovaná cena představuje upravenou cenu pomocí ČSOB indexu k datu ocenění.

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 17: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	713,37
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	992,37
Průměr jednotkové ceny po zaokrouhlení [Kč/m²]	880,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 18: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovitých věcí [m ²]	12 545,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	880,00
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	11 039 600,00
Výsledná cena obvyklá nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	11 040 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Stanovení ceny obvyklé Pozemků zahrnutých v plochách NZ, NS a NP

Předmětná část oceňovaných pozemků představuje pozemky evidované územním plánem jako plochy zemědělské, přírodní či plochy v nezastavěném území obce. Celková výměra těchto pozemků činí 82 539 m².

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. V okolí obce Drásov byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.

Popis srovnávacích vzorků:

1. **Drásov** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-5948/2023-1211, realizovaná v 3.Q/2023. Jedná se o prodej pozemku orné půdy parc. č. 388/61 k. ú. Drásov u Příbramě o celkové výměře 2 092 m²;
2. **Drásov** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-6616/2024-211, realizovaná v 3.Q/2024. Jedná se o prodej pozemků orné půdy parc. č. 210/3, 231/13 k. ú. Drásov u Příbramě o celkové výměře 1 977 m²;
3. **Drásov** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-6876/2023-211, realizovaná v 3.Q/2023. Jedná se o prodej pozemků orné půdy parc. č. 60/1, 60/6, 61/1, 61/2 k. ú. Drásov u Příbramě o celkové výměře 7 485 m²;
4. **Suchodol** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-8546/2025-211, realizovaná v 4.Q/2025. Jedná se o prodej pozemku orné půdy parc. č. 269/6 k. ú. Suchodol o celkové výměře 8 345 m²;
5. **Drásov** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-2893/2025-211, realizovaná v 1.Q/2025. Jedná se o prodej pozemků orné půdy parc. č. 125/1, 468/29, 468/30, 322/1 k. ú. Drásov u Příbramě o celkové výměře 23 220 m²;
6. **Dlouhá Lhota** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-5331/2024-211, realizovaná v 3.Q/2024. Jedná se o prodej pozemku orné půdy parc. č. 401/41 k. ú. Dlouhá Lhota u Dobříše o celkové výměře 9 049 m².
7. **Pičín** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1682/2026-211, realizovaná v 1.Q/2026. Jedná se o prodej pozemků orné půdy a travního porostu parc. č. 646/4, 646/6, 655/5, 667, 668/1, 705/12, 705/13, 705/14, 705/15, 706/1, 706/3, 706/5, 714/9, 714/10, 714/11, 714/15, 718/14, 748/57 k. ú. Pičín o celkové výměře 38 315 m².

Obrázek č. 10: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 19: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Kupní smlouva č.	Datum prodeje	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Lokalita
Parametry oceňované nemovité věci					
			82 539,00	zemědělský, travní porost	Drásov
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	V-5948/2023-211	28.07.2023	2 092,00	zemědělský	Drásov
2.	V-6616/2024-211	19.08.2024	1 977,00	zemědělský	Drásov
3.	V-6876/2023-211	30.08.2023	7 485,00	zemědělský	Drásov
4.	V-8546/2025-211	17.10.2025	8 345,00	zemědělský	Suchodol
5.	V-2893/2025-211	18.03.2025	23 220,00	zemědělský	Drásov
6.	V-5331/2024-211	02.07.2024	9 049,00	zemědělský	Dlouhá Lhota
7.	V-1682/2026-211	26.02.2026	38 315,00	zemědělský, travní porost	Pičín

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právních vad,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace nebyly zjištěny výrazné odlišnosti.

S ohledem na charakter pozemků, kdy se jedná o zemědělské pozemky a travní porosty, a zároveň s ohledem na skutečnost, že se jedná o parcely různých výměr, nebude odlišná výměra u srovnávacích nemovitých věcí zohledněna, jelikož toto nemá na jednotkovou cenu v tomto případě výrazný vliv.

Srovnávací nemovité věci jsou realizované transakce. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v různých časových obdobích, bude cena k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedena k datu ocenění, a to pomocí vývoje průměrných jednotkových cen zemědělských pozemků zveřejněných na portále farmy.cz (nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k roku 2025). U vzorku se předpokládá obdobný vývoj na nemovitostním trhu jako v rámci vývoje cen zemědělských pozemků.

Průměrná jednotková cena k datu transakce a k datu ocenění odpovídá průměrné jednotkové ceně k uvedenému datu. Index v tabulce níže byl stanoven jako poměr průměrné jednotkové ceny k datu ocenění a průměrné jednotkové ceny k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanovenému indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem.

Tabulka č. 20: Převod cen k datu ocenění

i	Jednotková cena k datu transakce [Kč/m ²]	Jednotková cena k datu ocenění [Kč/m ²] *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	34,40	37,30	108,43	62 760,00	68 000,00
2.	36,00	37,30	103,61	50 000,00	52 000,00
3.	34,40	37,30	108,43	200 000,00	217 000,00
4.	37,30	37,30	100,00	250 000,00	250 000,00
5.	37,30	37,30	100,00	1 080 000,00	1 080 000,00
6.	36,00	37,30	103,61	360 000,00	373 000,00
7.	37,30	37,30	100,00	1 532 600,00	1 532 600,00

Zdroj: realizovaná transakce; vlastní zpracování

*Pozn. Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k roku 2025.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 21: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Celková plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	68 000,00	2 092,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	32,50
2.	52 000,00	1 977,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	26,30
3.	217 000,00	7 485,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28,99
4.	250 000,00	8 345,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	29,96
5.	1 080 000,00	23 220,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	46,51
6.	373 000,00	9 049,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	41,22
7.	1 532 600,00	38 315,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	40,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 7 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 22: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	7,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	26,30
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	46,51
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	35,00

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovená jednotková cena byla verifikována pomocí informací uvedených na webovém portálu Farmy.cz, který sleduje vývoj cen zemědělských pozemků v České republice. Jednotková cena pro katastrální území k. ú. Drásov u Příbramě se dle uvedeného pohybuje nejpravděpodobněji v intervalu od 33–43 Kč/m². S ohledem na uvedené je stanovena jednotková cena v obvyklé výši v daném místě a čase.

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá předmětných pozemků.

Tabulka č. 23: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovitých věcí [m ²]	82 539,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	35,00
Cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	2 888 865,00
Celková cena obvyklá nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	2 889 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Rekapitulace výsledných hodnot dle dílčích celků

Na základě výše uvedených propočtů je obsahem tabulky stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 30 k.ú. Drásov u Příbramě.

Tabulka č. 24: Stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí

Název	Hodnota
Obvyklá cena nemovitých věcí prvního dílčího celku [Kč]	9 431 000,00
Obvyklá cena nemovitých věcí druhého dílčího celku [Kč]	11 040 000,00
Obvyklá cena nemovitých věcí třetího dílčího celku [Kč]	2 889 000,00
Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	23 360 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.4 Zohlednění vlivu pachtovní smlouvy k části předmětných nemovitých věcí

Na základě veřejného registru půdy LPIS bylo zjištěno, že část předmětných nemovitých věcí, konkrétně pozemky parc. č. 393, 480, 495/1, 496/2, 388/48, 491/2, 496/31, 496/33, 496/35 a 496/36 vše k. ú. Drásov u Příbramě, je předmětem zemědělského pachtu. Propachtovatelem Zemědělské družstvo se sídlem v Dlouhé Lhotě, Dlouhá Lhota 82, 263 01 Dobříš, IČ 470 48 336. Na základě zjištěných informací byla uzavřena ústní Smlouva o zemědělském pachtu ze dne 22. 12. 2015.

Pro účely tohoto znaleckého posudku bude vliv pachtovní dohody zohledněn u pozemků evidovaných územním plánem jako plochy určené pro výstavbu, tj. u pozemků parc. č. 496/33 (část) a parc. č. 491/2, a u pozemků evidovaných jako plochy zemědělské/přírodní, tj. u pozemků parc. č. 496/33 (část), 393, 480, 495/1, 496/2, 388/48, 496/31, 496/35 a 496/36. Pro přehlednost jsou v tabulce níže uvedeny předmětné pozemky, ke kterým se pachtovní smlouva vztahuje vč. rozdělení do třech dílčích částí dle požadavku od Zadavatele.

Tabulka č. 25: Pozemky s pachtovní smlouvou

Parc. č.	Druh pozemku	Evidence dle ÚP	Výměra [m ²]
393	ostatní plocha	NS	3 093,00
495/1	ostatní plocha	NS	1 769,00
496/2	ostatní plocha	NS	1 192,00
496/31	orná půda	NZ	27 658,00
496/35	orná půda	NZ	11 055,00
496/36	orná půda	NZ	611,00
Výměra pozemků 1. dílčího celku			45 378,00
496/33 část	orná půda	NZ	18 383,00
496/33 část	orná půda	BV	3 700,00
Výměra pozemku 2. dílčího celku			22 083,00
388/48	orná půda	NZ	6 661,00
480	orná půda	NZ	708,00
491/2	trvalý travní porost	SV	2 989,00
Výměra pozemků 3. dílčího celku			10 358,00

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. dle § 2345, který uvádí „Je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, je ujednán zemědělský pacht. Je-li pacht ujednán na dobu delší než dva roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou.“ Dále v případě výpovědní lhůty pak dle § 2347 je „Pacht ujednáný na dobu neurčitou lze vypovědět ve dvanáctiměsíční výpovědní době.“

Pro účely zohlednění vlivu pachtovní smlouvy bude vycházeno z výše uvedených parametrů. Vliv pachtovní smlouvy na cenu obvyklou předmětných nemovitých věcí bude zohledněn pomocí vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů, a to pomocí stanovení hodnoty věcného břemene užívání na dobu 12 měsíců, tak jak vychází z výše uvedeného podle možné výpovědní lhůty.

Pro zohlednění vlivu pachtovní smlouvy bude vycházeno z výše obvyklého nájemného předmětných pozemků, tj. pozemků určených k výstavbě a pozemků zemědělských. S ohledem na charakter nemovitých věcí, bude výše obvyklého nájemného vycházet z ceny obvyklé předmětných pozemků, a to pomocí míry kapitalizace. U pozemků určených územním plánem k výstavbě byla zvolena kapitalizační míra ve výši 5,00 %, u pozemků zemědělských pak ve výši 2,00 %.

Výše obvyklého nájemného předmětných pozemků je stanovena pomocí ceny obvyklé pozemků, která vychází z již provedeného ocenění v kapitolách výše. Pro pozemky určené k výstavbě byla stanovena jednotková cena na úrovni 880 Kč/m², pro pozemky zemědělské pak na úrovni 35 Kč/m², vše v daném místě a čase.

V tabulkách níže je uvedena stanovená hodnota omezení užívání části nemovitých věcí, a to na dobu 12 měsíců, s rozdělením na jednotlivé dílčí celky.

■ Zohlednění vlivu pachtovní smlouvy 1. části předmětných nemovitých věcí

V tabulce níže je uvedena výše ročního nájemného zemědělských pozemků 1. části a následné stanovení vlivu pachtovní smlouvy k předmětným pozemkům

Tabulka č. 26: Stanovení výše nájemného 1. části pozemků

Název	Jednotková cena [Kč/m ²]	Podíl [%]	Roční nájemné [Kč/m ² /rok]	Výměra [m ²]	Roční nájem [Kč/rok]
Zemědělská část pozemků	35,00	2,00	0,70	45 378,00	31 764,60
Celkem 1. dílčí část					31 764,60

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 27: Zohlednění vlivu pachtovní smlouvy 1. části pozemků

Název	Hodnota
Roční nájemné [Kč]	31 764,60
Míra kapitalizace [%]	10,00
Průměrný počet let dalšího trvání omezení	1,00
Hodnota omezení užívání na dobu určitou [Kč]	28 877,00
Hodnota omezení užívání na dobu určitou [Kč]	29 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Zohlednění vlivu pachtovní smlouvy 2. části předmětných nemovitých věcí

V tabulce níže je uvedena výše ročního nájemného zemědělských pozemků 2. části a následné stanovení vlivu pachtovní smlouvy k předmětným pozemkům

Tabulka č. 28: Stanovení výše nájemného 2. části pozemků

Název	Jednotková cena [Kč/m ²]	Podíl [%]	Roční nájemné [Kč/m ² /rok]	Výměra [m ²]	Roční nájem [Kč/rok]
Stavební část pozemku	880,00	5,00	44,00	3 700,00	162 800,00
Zemědělská část pozemku	35,00	2,00	0,70	18 383,00	12 868,10
Celkem 2. dílčí část					175 668,10

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 29: Zohlednění vlivu pachtovní smlouvy 2. části pozemků

Název	Hodnota
Roční nájemné [Kč]	175 668,10
Míra kapitalizace [%]	10,00
Průměrný počet let dalšího trvání omezení	1,00
Hodnota omezení užívání na dobu určitou [Kč]	159 698,00
Hodnota omezení užívání na dobu určitou [Kč]	160 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Zohlednění vlivu pachtovní smlouvy 3. části předmětných nemovitých věcí

V tabulce níže je uvedena výše ročního nájemného zemědělských pozemků 2. části a následné stanovení vlivu pachtovní smlouvy k předmětným pozemkům

Tabulka č. 30: Stanovení výše nájemného 3. části pozemků

Název	Jednotková cena [Kč/m ²]	Podíl [%]	Roční nájemné [Kč/m ² /rok]	Výměra [m ²]	Roční nájem [Kč/rok]
Stavební část pozemku	880,00	5,00	44,00	2 989,00	131 516,00
Zemědělská část pozemku	35,00	2,00	0,70	7 369,00	5 158,30
Celkem 2. dílčí část					136 674,30

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 31: Zohlednění vlivu pachtovní smlouvy 3. části pozemků

Název	Hodnota
Roční nájemné [Kč]	136 674,30
Míra kapitalizace [%]	10,00
Průměrný počet let dalšího trvání omezení	1,00
Hodnota omezení užívání na dobu určitou [Kč]	124 249,00
Hodnota omezení užívání na dobu určitou [Kč]	124 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.5 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflktuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětných nemovitých věcí. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 32: Stanovení ceny zjištěné

Název	Hodnota
Cena zjištěná nemovitých věcí zapsaných na LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě po zaokrouhlení [Kč]	8 156 530,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.6 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot. Cena obvyklá předmětných nemovitých věcí byla stanovena pomocí porovnávací metody na základě skutečně realizovaných cen v případě ocenění pozemků, v případě ocenění objektu č.p. 5 s příslušnými pozemky bylo s ohledem na charakter nemovitých věcí přistoupeno k použití porovnávací metody dle nabídkových cen zveřejněných realitními kancelářemi. Cena zjištěná je stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku, a v rámci ocenění má pouze informativní význam, neboť ocenění pomocí vyhlášky nereflktuje dostatečně situaci na trhu segmentu nemovitých věcí, kam předmětné nemovité věci zahrnujeme.

Tabulka č. 33: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě [Kč]	23 360 000,00

Cena zjištěná nemovitých věcí [Kč]	8 156 530,00
Zdroj: vlastní zpracování	

Pro účely tohoto znaleckého posudku bude výsledná stanovená cena obvyklá předmětných nemovitých věcí rozdělena do třech částí, a to na základě požadavku Zadavatele. Stanovená cena obvyklá jednotlivých pozemků vychází z ocenění v kapitole výše, a to dle charakteru jednotlivých pozemků. Současně je v rámci výsledných hodnot uveden vliv sjednané pachtovní smlouvy.

■ Cena obvyklá 1. části předmětných nemovitých věcí

Tabulka níže nabízí ocenění 1. části předmětných nemovitých věcí.

Tabulka č. 34: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí 1. části

Parc. č.	Druh pozemku	Evidence dle ÚP	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkem [Kč]
st. 86/4	zastavěná plocha a nádvoří	SV	520,00	-	9 431 040,00
607	trvalý travní porost	SV	34,00	-	
761	ostatní plocha	SV	574,00	-	
492	zahrada	SV	943,00	880,00	829 840,00
493/1	ostatní plocha	SV	731,00	880,00	643 280,00
493/2	zahrada	SV	2 171,00	880,00	1 910 480,00
393	ostatní plocha	NS	3 093,00	35,00	108 255,00
494/1	ostatní plocha	NS	3 673,00	35,00	128 555,00
494/2	vodní plocha	NS	1 315,00	35,00	46 025,00
494/3	ostatní plocha	NS	1 036,00	35,00	36 260,00
495/1	ostatní plocha	NS	1 769,00	35,00	61 915,00
495/2	ostatní plocha	NS	2 790,00	35,00	97 650,00
495/3	ostatní plocha	NS	171,00	35,00	5 985,00
496/2	ostatní plocha	NS	1 192,00	35,00	41 720,00
496/31	orná půda	NZ	27 658,00	35,00	968 030,00
496/35	orná půda	NZ	11 055,00	35,00	386 925,00
496/36	orná půda	NZ	611,00	35,00	21 385,00
Celkem					14 717 345,00
Celkem po zaokrouhlení					14 717 300,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá předmětných nemovitých věcí se zohledněním vlivu sjednané pachtovní smlouvy k předmětným pozemkům.

Tabulka č. 35: Rekapitulace dílčích hodnot 1. části

Název	Hodnota
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	14 717 345,00
Vliv pachtovní smlouvy [Kč]	28 877,00
Cena obvyklá po zohlednění vlivu pachtovní smlouvy [Kč]	14 688 468,00
Cena obvyklá po zohlednění vlivu pachtovní smlouvy po zaokr. [Kč]	14 688 500,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Cena obvyklá 2. části předmětných nemovitých věcí

Tabulka níže nabízí ocenění 2. části předmětných nemovitých věcí.

Tabulka č. 36: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí 2. části

Parc. č.	Druh pozemku	Evidence dle ÚP	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkem [Kč]
496/33 část	orná půda	NZ	18 383,00	35,00	643 405,00
496/33 část	orná půda	BV	3 700,00	880,00	3 256 000,00
Celkem					3 899 405,00
Celkem po zaokrouhlení					3 899 400,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá předmětných nemovitých věcí se zohledněním vlivu sjednané pachtovní smlouvy k předmětným pozemkům.

Tabulka č. 37: Rekapitulace dílčích hodnot 2. části

Název	Hodnota
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	3 899 405,00
Vliv pachtovní smlouvy [Kč]	160 000,00
Cena obvyklá po zohlednění vlivu pachtovní smlouvy [Kč]	3 739 405,00
Cena obvyklá po zohlednění vlivu pachtovní smlouvy po zaokr. [Kč]	3 739 400,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Cena obvyklá 3. části předmětných nemovitých věcí

Tabulka níže nabízí ocenění 3. části předmětných nemovitých věcí.

Tabulka č. 38: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí 3. části

Parc. č.	Druh pozemku	Evidence dle ÚP	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkem [Kč]
st. 79	zastavěná plocha a nádvoří	SV	168,00	880,00	147 840,00
388/48	orná půda	NZ	6 661,00	35,00	233 135,00
477	trvalý travní porost	NP	2 424,00	35,00	84 840,00
480	orná půda	NZ	708,00	35,00	24 780,00
490	trvalý travní porost	SV	1 843,00	880,00	1 621 840,00
491/2	trvalý travní porost	SV	2 989,00	880,00	2 630 320,00
Celkem					4 742 755,00
Celkem po zaokrouhlení					4 742 800,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá předmětných nemovitých věcí se zohledněním vlivu sjednané pachtovní smlouvy k předmětným pozemkům.

Tabulka č. 39: Rekapitulace dílčích hodnot 3. části

Název	Hodnota
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	4 742 755,00
Vliv pachtovní smlouvy [Kč]	124 000,00
Cena obvyklá po zohlednění vlivu pachtovní smlouvy [Kč]	4 618 755,00
Cena obvyklá po zohlednění vlivu pachtovní smlouvy po zaokr. [Kč]	4 618 800,00

Zdroj: vlastní zpracování

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě (víceúčelová stavba č. p. 5 včetně příslušných pozemků parc. č. St. 79, St. 86/4, 388/48, 393, 477, 480, 490, 491/2, 492, 493/1, 493/2, 494/1, 494/2, 494/3, 495/1, 495/2, 495/3, 496/2, 496/31, 496/33, 496/31, 496/33, 496/35, 496/36, 607, 761), pro účely insolvenčního řízení.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 16. 4. 2026.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě skutečně realizovaných cen v případě ocenění pozemků, v případě ocenění objektu č.p. 5 s příslušnými pozemky bylo s ohledem na charakter nemovitých věcí přistoupeno k použití porovnávací metody dle nabídkových cen zveřejněných realitními kanceláři.

Tabulka č. 40: Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě [Kč]	23 360 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena nemovitých věcí.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě (víceúčelová stavba č. p. 5 včetně příslušných pozemků parc. č. St. 79, St. 86/4, 388/48, 393, 477, 480, 490, 491/2, 492, 493/1, 493/2, 494/1, 494/2, 494/3, 495/1, 495/2, 495/3, 496/2, 496/31, 496/33, 496/35, 496/36, 607, 761) ve vlastnictví Víno Lechovice spol. s r. o., IČO: 284 32 916, se sídlem Uralská 689/7, Bubeneč, 160 00 Praha 6, za účelem insolvenčního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely insolvenčního řízení vedeného sp. zn. MSPH 78 INS 17088/2025 vedeného u Městského soudu v Praze na základě objednávky od Mgr. Monika Urbanová, insolvenční správce, IČO: 713 47 411, se sídlem Legionářů 10, 586 01 Jihlava.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 16. 4. 2026.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 30 k. ú. Drásov u Příbramě je po zaokrouhlení stanoven na:

23 360 000,00 Kč

(slovy: Dvacet tři milionů tři sta šedesát tisíc korun českých)

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeni, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

- [29] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [30] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [31] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [32] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [33] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [34] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [35] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [36] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [37] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Obecně přijímané standardy:

- [38] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [39] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [40] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [41] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Legislativa:

- [42] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [43] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [44] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [45] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;
- [46] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|-----------|---|
| Příloha 1 | Výpisy z KN na LV č.30 k. ú. Drásov u Příbramě vč. kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí |
| Příloha 2 | Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí |
| Příloha 3 | Srovnávací nemovité věci pro porovnávací metodu (nabídky realitních kanceláří na síti internet) |
| Příloha 4 | Výpis z veřejného registru půdy LPIS |
| Příloha 5 | Výpočet ceny zjištěné |

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 030525/2026.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to na základě předem sjednané smluvní dokumentace.

Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg
jedenatel

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Výčet podkladů (kap. 2), Nález (kap. 3), Odůvodnění (kap. 5), Závěr (kap. 6), Seznam příloh: Ing. Lenka Nováková, Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA, Ing. Lenka Novák, MBA, Ing. Kateřina Vejmelková
- Posudek (kap. 4): Ing. Lenka Nováková, Ing. Lenka Novák, MBA, Ing. Kateřina Vejmelková
- Znalecká doložka, Poslední strana: Ing. Oxana Šnajberg, Ing. Lenka Nováková

V Praze dne 1. 6. 2026

Příloha č.

1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2026 00:00:00

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540153 Drásov

Kat.území: 632074 Drásov u Příbramě

List vlastnictví: 30

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Vino Lechovice spol. s r.o., Uralská 689/7, Bubeneč, 16000 Praha 6	28432916
---	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	79	168	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St.	86/4	520	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Skalka, č.p. 5, víceúčel					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 86/4					
	388/48	6661	orná půda		zemědělský půdní fond
	393	3093	ostatní plocha	jiná plocha	
	477	2424	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	480	708	orná půda		zemědělský půdní fond
	490	1843	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	491/2	2989	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	492	943	zahrada		zemědělský půdní fond
	493/1	731	ostatní plocha	manipulační plocha	
	493/2	2171	zahrada		zemědělský půdní fond
	494/1	3673	ostatní plocha	jiná plocha	
	494/2	1315	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
	494/3	1036	ostatní plocha	jiná plocha	
	495/1	1769	ostatní plocha	jiná plocha	
	495/2	2790	ostatní plocha	jiná plocha	
	495/3	171	ostatní plocha	jiná plocha	
	496/2	1192	ostatní plocha	neplodná půda	
	496/31	27658	orná půda		zemědělský půdní fond
	496/33	22083	orná půda		zemědělský půdní fond
	496/35	11055	orná půda		zemědělský půdní fond
	496/36	611	orná půda		zemědělský půdní fond
	607	34	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	761	574	ostatní plocha	jiná plocha	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2026 00:00:00

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540153 Drásov

Kat.území: 632074 Drásov u Příbramě

List vlastnictví: 30

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

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění

- pohledávek ze smlouvy o úvěru č. 192/12/LCD do celkové výše 10.400.000,- Kč s příslušenstvím
- veškerých budoucích pohledávek do celkové výše 10.400.000,- Kč, které jí mohou vzniknout od 22.3.2012 do 31.3.2026

Oprávnění pro

REVITEA WINE, s.r.o., č.p. 404, 67122 Šatov, RČ/IČO:
07539967

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: St. 86/4, Parcela: 388/48, Parcela: 393, Parcela: 477,
Parcela: 480, Parcela: 490, Parcela: 491/2, Parcela: 492, Parcela: 493/1,
Parcela: 493/2, Parcela: 494/1, Parcela: 494/2, Parcela: 494/3, Parcela: 495/1,
Parcela: 495/2, Parcela: 495/3, Parcela: 496/2, Parcela: 496/31, Parcela:
496/33, Parcela: 496/35, Parcela: 496/36, Parcela: 607, Parcela: 761

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.04.2012.

V-1924/2012-211

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2019 10:53:50. Zápis proveden dne 31.07.2019.

V-5202/2019-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, Neuhrazené splatné daňové pohledávky v celkové výši 1.165.647,00 Kč. Zástavním právem jsou zajištěny daňové pohledávky včetně jejich příslušenství.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: St. 86/4, Parcela: 388/48, Parcela: 393, Parcela: 477,
Parcela: 480, Parcela: 490, Parcela: 491/2, Parcela: 492, Parcela: 493/1,
Parcela: 493/2, Parcela: 494/1, Parcela: 494/2, Parcela: 494/3, Parcela: 495/1,
Parcela: 495/2, Parcela: 495/3, Parcela: 496/2, Parcela: 496/31, Parcela:
496/33, Parcela: 496/35, Parcela: 496/36, Parcela: 607, Parcela: 761

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 8, 9136182-2023/2008 -80542-106246 ze dne 06.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 16:07:21. Zápis proveden dne 17.01.2024; uloženo na prac. Příbram

V-9585/2023-211

Pořadí k 06.12.2023 16:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu,

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2026 00:00:00

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540153 Drásov

Kat.území: 632074 Drásov u Příbramě

List vlastnictví: 30

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

Typ vztahu

Územní pracoviště pro Prahu 8, 9136182-2023/2008 -80542-106246 ze dne 06.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 16:07:21. Zápis proveden dne 17.01.2024; uloženo na prac. Příbram

V-9585/2023-211

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 8, 9136182-2023/2008 -80542-106246 ze dne 06.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 16:07:21. Zápis proveden dne 17.01.2024; uloženo na prac. Příbram

V-9585/2023-211

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daňové povinnosti ve výši 71.791,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: St. 86/4, Parcela: 388/48, Parcela: 393, Parcela: 477, Parcela: 480, Parcela: 490, Parcela: 491/2, Parcela: 492, Parcela: 493/1, Parcela: 493/2, Parcela: 494/1, Parcela: 494/2, Parcela: 494/3, Parcela: 495/1, Parcela: 495/2, Parcela: 495/3, Parcela: 496/2, Parcela: 496/31, Parcela: 496/33, Parcela: 496/35, Parcela: 496/36, Parcela: 607, Parcela: 761

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚP v Příbrami -978654/2024 /2120-00540-209893 ze dne 14.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2024 14:27:06. Zápis proveden dne 12.04.2024; uloženo na prac. Příbram

V-2041/2024-211

Pořadí k 14.03.2024 14:27

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚP v Příbrami -978654/2024 /2120-00540-209893 ze dne 14.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2024 14:27:06. Zápis proveden dne 12.04.2024; uloženo na prac. Příbram

V-2041/2024-211

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚP v Příbrami -978654/2024 /2120-00540-209893 ze dne 14.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2024 14:27:06. Zápis proveden dne 12.04.2024; uloženo na prac. Příbram

V-2041/2024-211

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2026 00:00:00

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540153 Drásov

Kat.území: 632074 Drásov u Příbramě

List vlastnictví: 30

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

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Víno Lechovice spol. s r.o., Uralská 689/7, Bubeneč,
16000 Praha 6, RČ/IČO: 28432916

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 55003/23-20 ze dne
11.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 11:55:41. Zápis proveden
dne 18.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-31246/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: St. 86/4, Parcela: 388/48, Parcela: 393, Parcela:
477, Parcela: 480, Parcela: 490, Parcela: 491/2, Parcela: 492, Parcela:
493/1, Parcela: 493/2, Parcela: 494/1, Parcela: 494/2, Parcela: 494/3,
Parcela: 495/1, Parcela: 495/2, Parcela: 495/3, Parcela: 496/2, Parcela:
496/31, Parcela: 496/33, Parcela: 496/35, Parcela: 496/36, Parcela: 607,
Parcela: 761

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8, 204 EX-
55003/2023 -39 ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023
13:10:13. Zápis proveden dne 24.07.2023; uloženo na prac. Příbram

Z-4131/2023-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 8 204 EX-55003/2023 -122. Právní moc ke dni 08.08.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 10.05.2024 13:11:28. Zápis proveden dne 15.05.2024; uloženo
na prac. Příbram

Z-3149/2024-211

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, Pražákova
1024/66a, 639 00 Brno

Povinnost k

Víno Lechovice spol. s r.o., Uralská 689/7, Bubeneč,
16000 Praha 6, RČ/IČO: 28432916

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město
159 EX-01052/2023 -008 ze dne 04.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.01.2024 13:00:48. Zápis proveden dne 10.01.2024; uloženo na prac. Příbram

Z-247/2024-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: St. 86/4, Parcela: 388/48, Parcela: 393, Parcela:
477, Parcela: 480, Parcela: 490, Parcela: 491/2, Parcela: 492, Parcela:
493/1, Parcela: 493/2, Parcela: 494/1, Parcela: 494/2, Parcela: 494/3,
Parcela: 495/1, Parcela: 495/2, Parcela: 495/3, Parcela: 496/2, Parcela:
496/31, Parcela: 496/33, Parcela: 496/35, Parcela: 496/36, Parcela: 607,
Parcela: 761

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 159 EX-
01052/2023 -007 ze dne 04.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2026 00:00:00

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540153 Drásov

Kat.území: 632074 Drásov u Příbramě

List vlastnictví: 30

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

Typ vztahu

13:00:40. Zápis proveden dne 10.01.2024; uloženo na prac. Příbram
Z-159/2024-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, Jablonecká 322,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Víno Lechovice spol. s r.o., Uralská 689/7, Bubeneč,
16000 Praha 6, RČ/IČO: 28432916

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 146 EX 915/23-9 ze dne
09.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2024 22:50:14. Zápis proveden
dne 15.01.2024; uloženo na prac. Praha

Z-1898/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: St. 86/4, Parcela: 388/48, Parcela: 393, Parcela:
477, Parcela: 480, Parcela: 490, Parcela: 491/2, Parcela: 492, Parcela:
493/1, Parcela: 493/2, Parcela: 494/1, Parcela: 494/2, Parcela: 494/3,
Parcela: 495/1, Parcela: 495/2, Parcela: 495/3, Parcela: 496/2, Parcela:
496/31, Parcela: 496/33, Parcela: 496/35, Parcela: 496/36, Parcela: 607,
Parcela: 761

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 146 EX-
915/2023 -18 ze dne 23.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2024
22:50:10. Zápis proveden dne 31.01.2024; uloženo na prac. Příbram

Z-592/2024-211

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Víno Lechovice spol. s r.o., Uralská 689/7, Bubeneč,
16000 Praha 6, RČ/IČO: 28432916

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov,č.j.
135 EX-2132/2024 -28 ze dne 20.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.08.2024 07:39:29. Zápis proveden dne 22.08.2024; uloženo na prac. Chomutov

Z-5212/2024-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: St. 86/4, Parcela: 388/48, Parcela: 393, Parcela:
477, Parcela: 480, Parcela: 490, Parcela: 491/2, Parcela: 492, Parcela:
493/1, Parcela: 493/2, Parcela: 494/1, Parcela: 494/2, Parcela: 494/3,
Parcela: 495/1, Parcela: 495/2, Parcela: 495/3, Parcela: 496/2, Parcela:
496/31, Parcela: 496/33, Parcela: 496/35, Parcela: 496/36, Parcela: 607,
Parcela: 761

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-
2132/2024 -37 ze dne 20.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2024
07:55:41. Zápis proveden dne 27.08.2024; uloženo na prac. Příbram

Z-5256/2024-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2026 00:00:00

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540153 Drásov

Kat.území: 632074 Drásov u Příbramě

List vlastnictví: 30

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

Typ vztahu

Chomutov 135 EX-2132/2024 -126. Právní moc ke dni 09.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2025 10:38:28. Zápis proveden dne 18.03.2025; uloženo na prac. Příbram

Z-1734/2025-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Rokycanova 19, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Víno Lechovice spol. s r.o., Uralská 689/7, Bubeneč,
16000 Praha 6, RČ/IČO: 28432916

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-1927/2024 -7 ze dne 04.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 18:01:15. Zápis proveden dne 10.10.2024; uloženo na prac. Olomouc

Z-8442/2024-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: St. 86/4, Parcela: 388/48, Parcela: 393, Parcela: 477, Parcela: 480, Parcela: 490, Parcela: 491/2, Parcela: 492, Parcela: 493/1, Parcela: 493/2, Parcela: 494/1, Parcela: 494/2, Parcela: 494/3, Parcela: 495/1, Parcela: 495/2, Parcela: 495/3, Parcela: 496/2, Parcela: 496/31, Parcela: 496/33, Parcela: 496/35, Parcela: 496/36, Parcela: 607, Parcela: 761

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Olomouci 164 EX-1927/2024 -15 ze dne 07.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 18:01:15. Zápis proveden dne 10.10.2024; uloženo na prac. Příbram

Z-6346/2024-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Olomouc 164 EX-1927/2024. Právní moc ke dni 11.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2024 12:00:57. Zápis proveden dne 26.11.2024; uloženo na prac. Příbram

Z-7201/2024-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01

Litoměřice

Povinnost k

Víno Lechovice spol. s r.o., Uralská 689/7, Bubeneč,
16000 Praha 6, RČ/IČO: 28432916

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EXEKUTORSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE 124EX-6316/2024 -14 ze dne 23.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2024 11:21:01. Zápis proveden dne 31.12.2024; uloženo na prac. Příbram

Z-7860/2024-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: St. 86/4, Parcela: 388/48, Parcela: 393, Parcela: 477, Parcela: 480, Parcela: 490, Parcela: 491/2, Parcela: 492, Parcela: 493/1, Parcela: 493/2, Parcela: 494/1, Parcela: 494/2, Parcela: 494/3, Parcela: 495/1, Parcela: 495/2, Parcela: 495/3, Parcela: 496/2, Parcela:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2026 00:00:00

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540153 Drásov

Kat.území: 632074 Drásov u Příbramě

List vlastnictví: 30

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

Typ vztahu

Povinnost k

496/31, Parcela: 496/33, Parcela: 496/35, Parcela: 496/36, Parcela: 607

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EXEKUTORSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE 124EX-6316/2024 -18 ze dne 27.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2024 11:21:00. Zápis proveden dne 10.01.2025; uloženo na prac. Příbram

Z-7863/2024-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-6316/2024 -70. Právní moc ke dni 07.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2025 12:00:03. Zápis proveden dne 02.06.2025; uloženo na prac. Příbram

Z-3417/2025-211

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: St. 86/4, Parcela: 388/48, Parcela: 393, Parcela: 477, Parcela: 480, Parcela: 490, Parcela: 491/2, Parcela: 492, Parcela: 493/1, Parcela: 493/2, Parcela: 494/1, Parcela: 494/2, Parcela: 494/3, Parcela: 495/1, Parcela: 495/2, Parcela: 495/3, Parcela: 496/2, Parcela: 496/31, Parcela: 496/33, Parcela: 496/35, Parcela: 496/36, Parcela: 607, Parcela: 761

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro hlavní město Prahu -1576891/2025 2080-83543-110847 ze dne 06.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2025 14:15:38. Zápis proveden dne 11.03.2025.

Z-1583/2025-211

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro hlavní město Prahu - 1686427/2025 /2080-83543-110847. Právní moc ke dni 10.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2025 13:44:38. Zápis proveden dne 17.03.2025.

Z-1666/2025-211

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Víno Lechovice spol. s r.o., Uralská 689/7, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 28432916

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Víno Lechovice spol. s r.o., Uralská 689/7, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 28432916

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: 388/48, Parcela: 491/2, Parcela: 496/31, Parcela: 496/33, Parcela: 496/35, Parcela: 496/36

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: 388/48

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2026 00:00:00

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540153 Drásov

Kat.území: 632074 Drásov u Příbramě

List vlastnictví: 30

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.08.2008.

V-6030/2008-211

Pro: Víno Lechovice spol. s r.o., Uralská 689/7, Bubeneč, 16000
Praha 6

RČ/IČO: 28432916

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 21.01.2013.

Z-1245/2013-211

Pro: Víno Lechovice spol. s r.o., Uralská 689/7, Bubeneč, 16000
Praha 6

RČ/IČO: 28432916

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
388/48	54600	6661
477	54600	1337
	56701	1087
480	52711	549
	54600	159
490	54600	1843
491/2	54600	2989
492	54600	598
	56701	345
493/2	54600	1927
	56701	244
496/31	53214	20287
	54700	7371
496/33	53214	22083
496/35	53214	11055
496/36	53214	611
607	54600	34

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

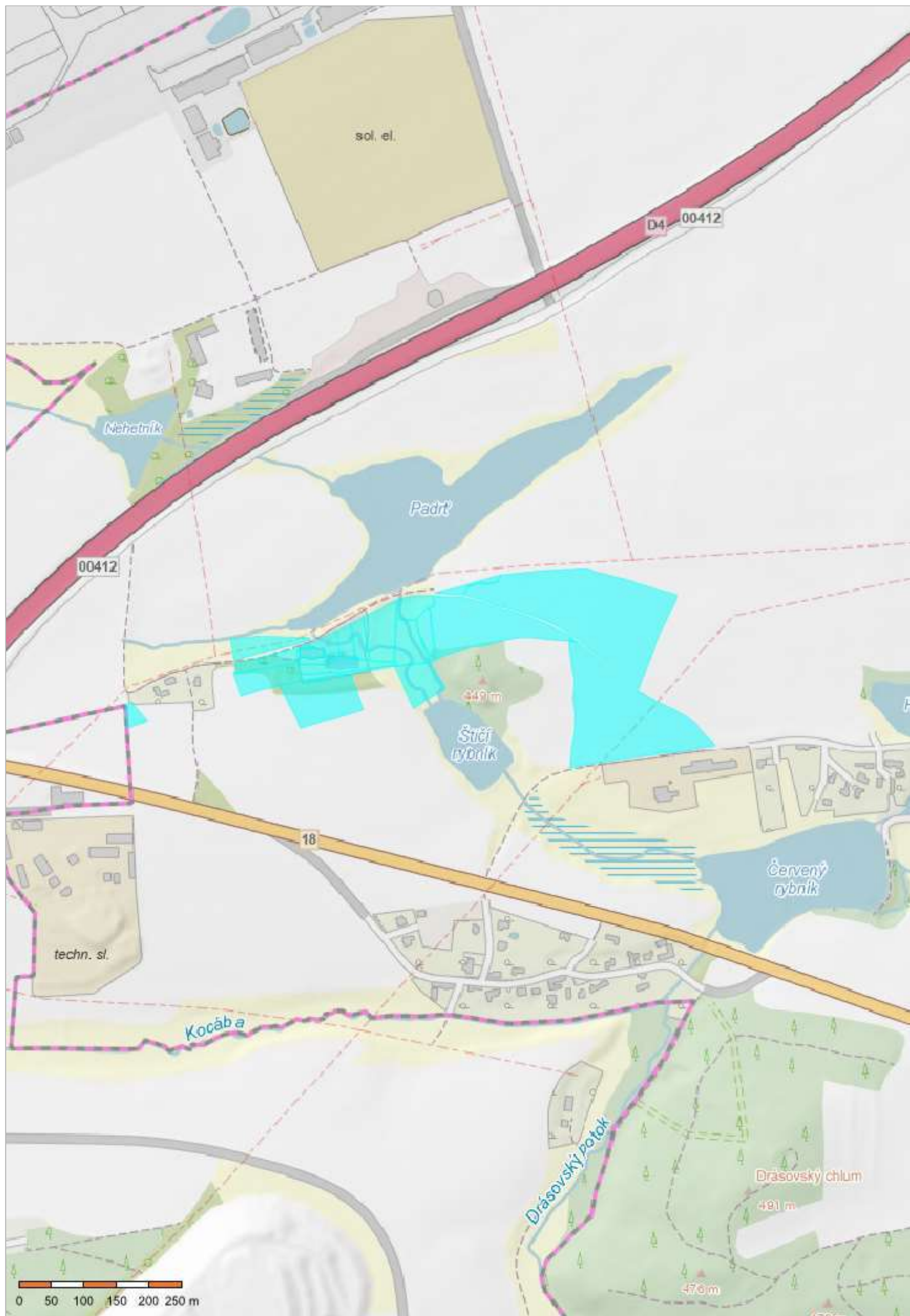
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.04.2026 10:35:11

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

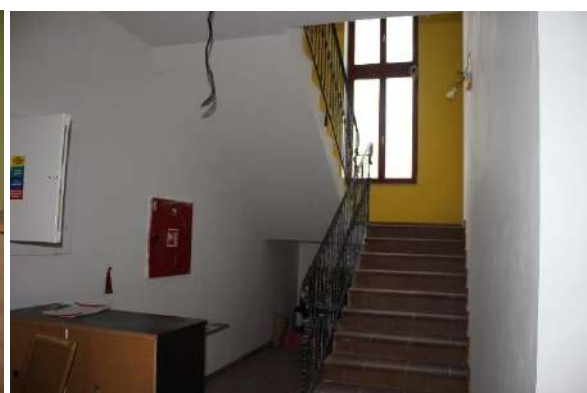
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



Příloha č.

2

Objekt č.p. 5 s příslušnými pozemky





Pozemek parc. č. 388/48



Pozemek parc. č. 393



Pozemek parc. č. 477, 480



Pozemek parc. č. 490, 491/2



Pozemek parc. č. 492, 493/1, 493/2, 494/1, 494/2, 494/3, 495/1, 495/2, 495/3, St. 79





Příloha č.

3



Prodej ubytovacího zařízení 780 m² Zvíkovské Podhradí 10 400 000 Kč (13 333 Kč/m²)

D Méně úsporná

Hledáte podnikatelskou příležitost v oblíbené turistické oblasti jižních Čech? Ve Zvíkovském Podhradí, jen pár kroků od Orlické přehrady, místního koupaliště a ikonického hradu Zvíkov, nabízíme k prodeji penzion s restaurací. Ideální pro ty, kdo chtějí využít potenciál této atraktivní lokality.

Tradice a možnosti využití:

Díky své strategické poloze - na trase k hradu a pouhých 150 metrů od letního koupaliště - je tento penzion oblíbeným cílem turistů i návštěvníků. Ti si zde mohou nejen vychutnat skvělé jídlo v restauraci, ale také si užít pohodlné ubytování. Mimo sezónu restaurace navazuje na tradici venkovské hospody jako místa setkávání, pořádání svateb, oslav a kulturních akcí v obci.

Vedle restaurace (podle půdorysu přízemí napravo) se nachází volný prostor, který dříve sloužil jako obchod s potravinami. Ve vesnici v současnosti takový obchod chybí. Obchod byl hojně využíván nejen místními, ale v letních měsících i návštěvníky kempu. Tento prostor tak skýtá značný potenciál pro obnovení provozu.

Parametry objektu:

Zastavěná plocha budovou: 516 m²

Užitná plocha: 689 m² (2 nadzemní podlaží + podkroví), s terasou a balkónem 780 m²

Zahrada: 262 m². K pronájmu za 10 000 Kč ročně může být k dispozici i sousedící travnatý pozemek o ploše 10 000 m².

Ubytovací kapacita penzionu: 26 hostů

Prodejce



Ing. Gustav Rötling



Výhradní zastoupení



probereality.cz

+420 736 650 617

+420 736 650 617

gustav.rotling@probereality.cz



Probereality - Bc. Adam Bielmacz DiS.

★★★★★ 4.2/5 (10)



probereality.cz

Odkaz na inzerát:



1. patro:

7 dvoulůžkových pokojů (2 s vlastní koupelnou a WC, ostatní sdílejí dámské a pánské koupelny s WC) a 1 čtyřlůžkový pokoj.

Podkroví:

4 dvoulůžkové pokoje (1 s vlastní koupelnou a WC, ostatní sdílejí koupelnu s WC) a 2 kuchyňky na patře.

Restaurace:

Kapacita: 64 míst (40 u výčepu, 24 v salónku)

Venkovní zahrádka: 80 míst s dětským hřištěm a možností grilování (ideální pro letní provoz).

Další vybavení: Společenská místnost se stolním tenisem.

Restaurace i penzion jsou plně vybavené, včetně kuchyňského zařízení, mrazicích boxů a dalšího vybavení potřebného k okamžitému provozu.

Vytápění:

Objekt je vytápěn krbovými kamny, v jednotlivých pokojích jsou přímotopy. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler.

Parkování:

4 parkovací místa přímo před penzionem + další 4 parkovací místa vedle objektu

Okolí:

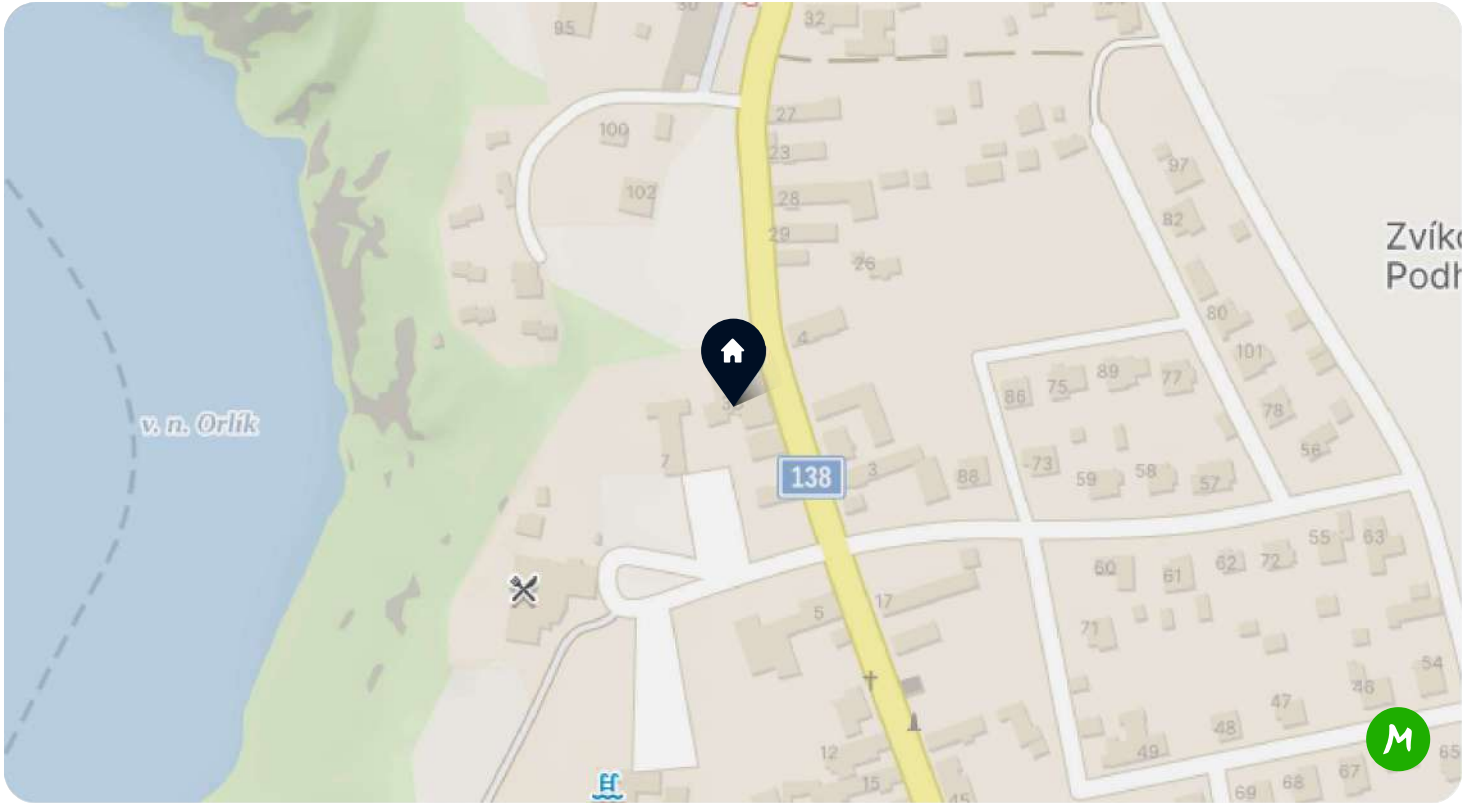
Hosté penzionu mohou využít turistické stezky vedoucí malebnou krajinou Orlické přehrady nebo podniknout výlet na nedaleký hrad Zvíkov, který se nachází jen 1 km od penzionu u soutoku řek Vltavy a Otavy. Tento hrad patří k nej přednějšími stavbám české středověké světské architektury a profesor August Sedláček jej ve svém díle nazval králem českých hradů.

V blízkosti penzionu, pouhých 150 metrů, se nachází letní koupaliště a sportovní areál. Koupaliště nabízí 25 m velký bazén, dětský bazén s klouzačkou a brouzdaliště pro nejmenší. Dětský bazén je navíc přehříván solárním ohřevem. Ve sportovním areálu hosté najdou tenisové hřiště, menší víceúčelové hřiště vhodné pro nohejbal a volejbal, dětské hřiště a workoutovou zónu.

Pro milovníky adrenalinu je zde jedinečná možnost vyzkoušet bungee jumping z 48 metrů vysokého Zvíkovského mostu. Tento most je tradičním místem bungee jumpingu již od roku 1993 a je považován za místo, kde bungee jumping v České republice začínal.

Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	10 400 000 Kč (13 333 Kč/m²)
Příslušenství:	Nemá bezbariérový přístup Zařízeno Parkovací stání Garáž
Energetická náročnost:	Méně úsporná, č. 264/2020 Sb., 241 kWh/m² rok
Stavba:	Cihlová, V dobrém stavu, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod, 230V, Vytápění na lokální tuhá paliva, Krb, Krbová kamna, Přímotop, Krbová kamna, Přímotop, Veřejná kanalizace
Plocha: 	Užitná plocha 780 m²
Lokalita:	Venkovská
Ostatní:	K nastěhování ihned





Prodej ubytovacího zařízení 398 m² Buzice

9 800 000 Kč (24 623 Kč/m²)

G Mimořádně nevhodná

Exkluzivně nabízím k prodeji penzion s restaurací obdélníkového půdorysného tvaru částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Dům je napojen na elektřinu, voda z vrtané studny, odpady do kanalizace.

Dům byl postaven kolem roku 1890, v roce 2016 dokončena rekonstrukce s přestavbou. V hlavních prostorech restaurace v přízemí se nachází barový pult s výčepem, hygienické zázemí pro hosty a zaměstnance, kuchyně a technické zázemí. V patře je situováno 6 apartmánů se společenskou místností, skladem a společnou kuchyňkou. Každý apartmán má vlastní koupelnu, topení je ústřední s tepelným čerpadlem, ohřev vody solárními kolektory a el. bojlerem.

Na dvoře, na východní straně se nachází 2x přístřešek, sauna, 6 obytných chatek, udírna, ohniště, drůbežárna a přístřešek pro koně. Dvůr slouží jako zázemí pro restauraci.

Buzice jsou obec v okrese Strakonice v Jihočeském kraji. Žije v ní 175 obyvatel. Ve vzdálenosti pět kilometrů západně leží město Blatná, devatenáct kilometrů jižně město Strakonice, dvacet kilometrů jižně město Písek a 28 kilometrů severně město Příbram

Přijďte se podívat na Vaši novou opravdu zajímavou příležitost. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Prodejce



Bc. Jiří Krupka MSc., MBA



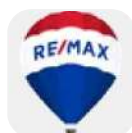
Výhradní zastoupení



www.remax-commercial.cz

+420 602 616 511

jiri.krupka@re-max.cz



RE/MAX COMMERCIAL | CZ

★★★★★ 5/5 (4)

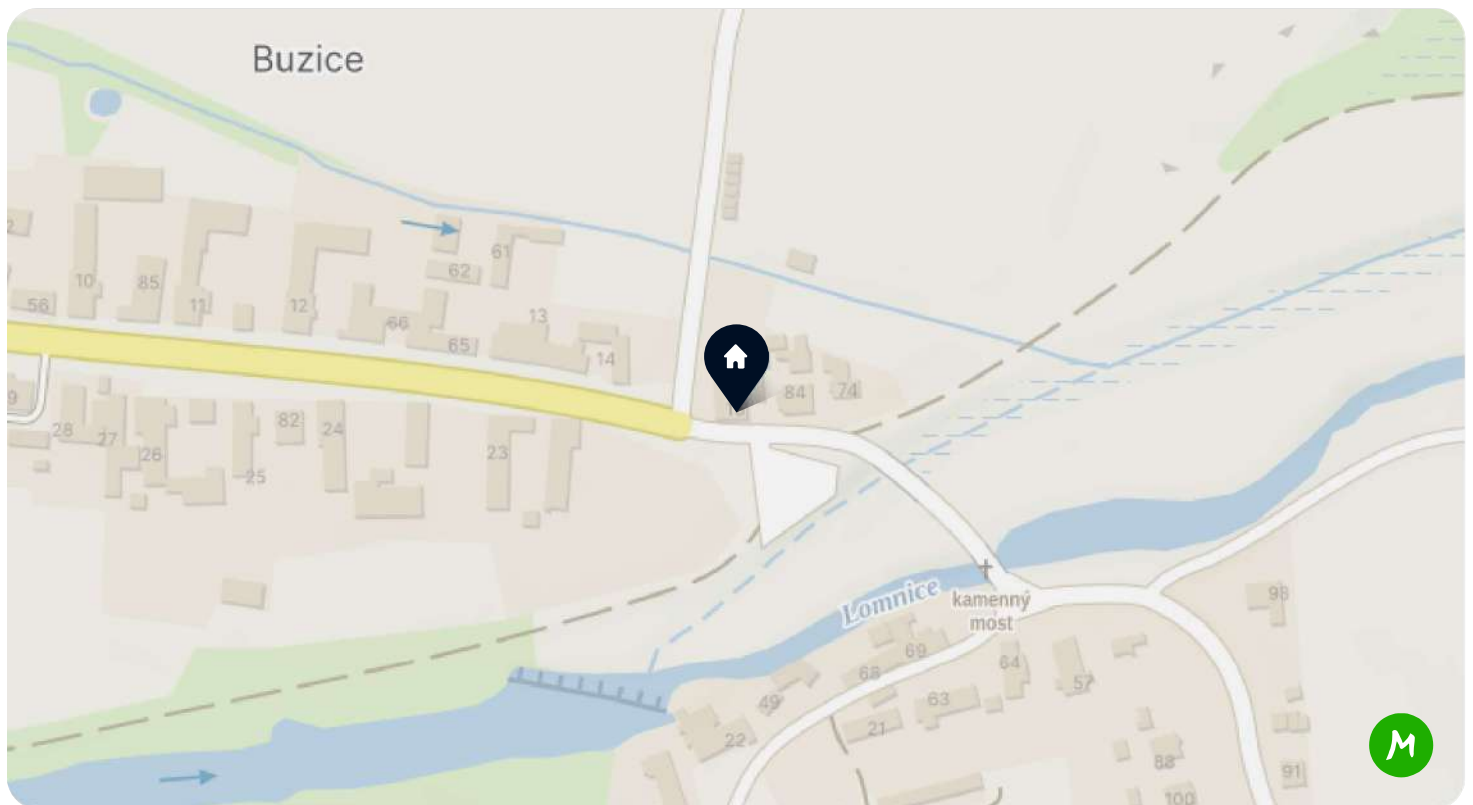


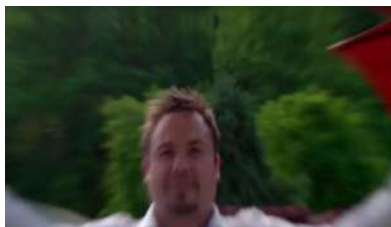
www.remax-commercial.cz

Odkaz na inzerát:



Celková cena:	9 800 000 Kč (24 623 Kč/m²)
Příslušenství:	Zařízeno
Energetická náročnost:	Mimořádně ne hospodárná, č. 264/2020 Sb.
Stavba:	Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 2 podlaží, Patrový typ objektu
Plocha: 	Užitná plocha 398 m² Zastavěná plocha 301 m²
Ostatní:	





Prodej ubytovacího zařízení 821 m²

Myštice - Kožlí

18 500 000 Kč (22 533 Kč/m²)

G Mimořádně nehospodárná

Velmi rád Vám v zastoupení majitele nabízím k prodeji unikátní a nevídanou nemovitost. Jedná se penzion "Mlýn Kostřata", který se nachází v jedinečné lokalitě klidu a pozitivní energie na samotě s velkým "S". Nemovitost se rozléhá na pozemcích 6 007 m², cca kilometr od obce Myštice, v blízkosti známého jihočeského městečka Blatná. Penzion se skládá ze dvou budov, které poskytují ubytování s celkovým počtem až 40 lůžek v sedmi pokojích a třech apartmánech. Každý pokoj je vybaven 2-4 lůžky a vlastním sociálním zařízením. Dále je zde velká jídelna s kuchyní, byt pro správce, sauna, bar s hernou, skladové prostory, konferenční místnost či menší tělocvična pro pořádání jóga meetingů, apartmán se zimní zahradou a další a další místnosti. Celou nemovitost si můžete projít v klidu domova prostřednictvím virtuální prohlídky.

Příslušenstvím je venkovní bazén s posezením, část s venkovním grilem a pozemky vhodné pro parkování hostů či pozemky s možností využití pro stany. Nemovitost má své vlastní trafo, hluboký vrt pro zásobování vodou, vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva s automatickým nakladačem, odpad je řešen jímkou.

Penzion se nachází v lokalitě, která je vyhledávána zejména rodinami s dětmi, turisty či cyklisty. Místo je vhodné pro pořádání svateb, firemních setkání, sportovních víkendů nebo jen pro trávení dovolené či volného víkendu.

Nemovitost je možné financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi zařídíme v naší společnosti eDO finance. Volné po dohodě, pro více informací a domluvení prohlídky volejte makléře.

Prodejce

Milan Špinka



Výhradní zastoupení



edoreality.cz

+420 733 715 252

milan.spinka@edoreality.cz



eDO reality

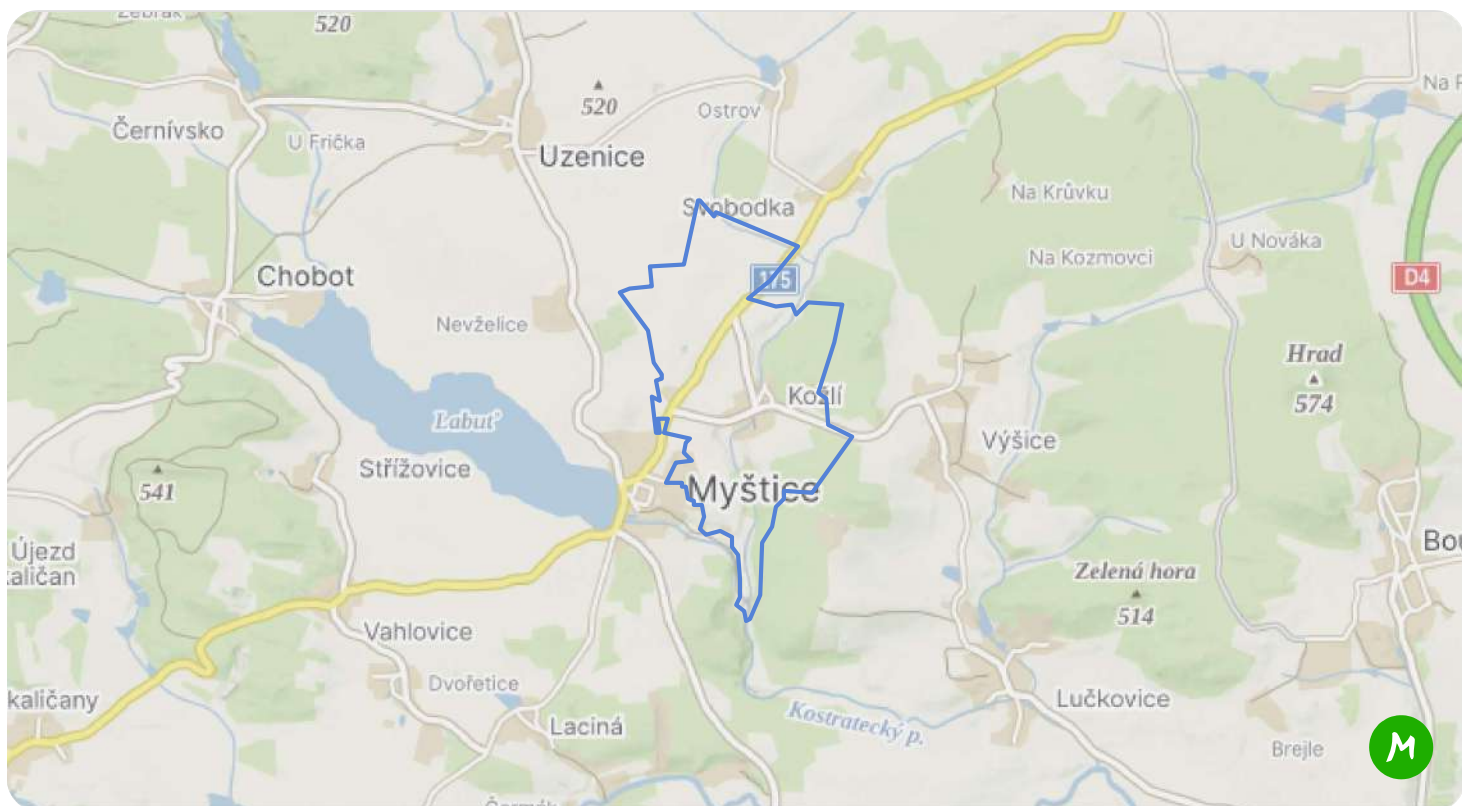


edoreality.cz

Odkaz na inzerát:



Celková cena:	18 500 000 Kč (22 533 Kč/m ²)
Příslušenství:	Částečně zařízeno
Energetická náročnost:	Mimořádně nevhodná, č. 264/2020 Sb.
Stavba:	Smíšená, Ve velmi dobrém stavu, 2 podlaží, Přízemní typ objektu
Infrastruktura:	Individuální zdroj plynu, ČOV pro celý objekt
Plocha: 	Užitná plocha 821 m ² Zastavěná plocha 1 786 m ²
Ostatní:	K nastěhování ihned Rezervováno





Prodej ubytovacího zařízení 536 m² Sedlec-Prčice - Uhřice 13 700 000 Kč (25 560 Kč/m²)

A Mimořádně úsporná

Hledáte prostornou vícegenerační nemovitost vhodnou k bydlení i podnikání?

Exkluzivně nabízíme na prodej nemovitost se dvěma domy (jeden čp. 32, druhý bez čp.) v Uhřicích u Sedlce-Prčice, s pozemkem 2.164 m², nyní využívanou jako zavedený penzion s bydlením majitelů.

(Z důvodu obsazení nebyly focené a filmované všechny prostory).

Větší dům čp.32 nabízí užitnou plochu obytné části 367 m² a je rozdělen na prostorný byt pro majitele v přízemí (dispoziční řešení 4+2) a část pro hosty v podkroví, se šesti pokoji se dvěma sdílenými koupelnami a kuchyní a samostatným velkým apartmánem s vlastní koupelnou.

Na terasách je 40 m² venkovního posezení, pod pergolou se nachází i letní kuchyňka, v suterénu pak krásný prostorný sklep s klenutými stropy, s vlastním vstupem (vjezdem) z venku. Prostor sklepa lze po předělání využít i na wellness, tělocvičnu, zasedací místnost, apod.

Druhý z domů (blíže k silnici, bez čp.) nabízí užitnou plochu 169 m² a nachází se v něm tři apartmány s vlastním sociálním zařízením a kuchyňkami, plus prostorná společenská místnost s kachlovými kamny a kuchyňkou, plus za domem zastřešená a uzavíratelná terasa s krbem, plus terasa podél domu. Součástí jednoho z apartmánů je i balkon.

Celkem se v domech nachází 17 obytných místností, 30 lůžek, 9 koupelen, 2 komory na potraviny a úklid, úklidová místnost

Prodejce



Jiří Dráb



Výhradní zastoupení



remax-drive.cz

+420 606 731 978

jiri.drab@re-max.cz



REMAX Drive

★★★★★ 4.6/5 (11) i



remax-drive.cz

Odkaz na inzerát:



s pračkami a další..

Oba domy prošly významnou rekonstrukcí. Nejprve čp. 32 v roce 2009, v roce 2019 pak menší dům. V roce 2024 bylo do většího domu instalováno tepelné čerpadlo, fotovoltaické a solární panely na střechu, plus 40 cm foukané izolace, což v kombinaci se zateplením stěn obou domů řadí nemovitost v energetické náročnosti do nejlepší kategorie „A“!

Oba domy jsou okamžitě obyvatelné a celoročně využívané hosty z celého světa. V teplých měsících přijíždí nejen za vyhříváním bazénem, či relaxací na udržované zahradě, ale zejména poznávat krásnou okolní krajinu; v zimních měsících pak láká nedaleký SKI areál Monínec.

Voda z obecního vodovodu, odpad sveden do ČOV. Vytápění domů zajišťují samostatné plynové kotle, plus nově tepelné čerpadlo ve větším domě. Ohřev vody zajištěn plynovými kotly, el. bojlerem a/nebo fotovoltaickými panely.

Kompletní občanskou vybavenost naleznete v 1 km vzdálené Sedlci-Prčici – obchody, úřad, poštu, kostely, dobrovolné hasiče. MŠ, ZŠ, ZUŠ, lékaře, lékárnu, atd. Pro děti a neřidiče zajišťuje spojení se světem autobus.

Nemovitost je ideální volbou pro vícegenerační rodinu, nebo zájemce o provozování penzionu.

Výhradní zastoupení majitele vám dává jistotu klidného a bezpečného průběhu celé transakce. Financování hypotékou, nebo úvěrem můžeme zařídit. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Celková cena:	13 700 000 Kč (25 560 Kč/m²)
Poznámka k ceně:	Včetně DPH, provize a právních služeb
Příslušenství:	Bezbariérový přístup Zařízeno Parkovací stání s 10 místy Zahrada
Energetická náročnost:	Mimořádně úsporná, č. 264/2020 Sb., 49,4 kWh/m² rok, Nízkoenergetická budova
Průkaz energetické náročnosti:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti
Stavba:	Smíšená, V dobrém stavu, 2 podlaží, Podzemní podlaží, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod: Vodovod Plyn: Plynovod Elektřina: 230V, 400V Zdroj vytápění: Plynový kotel, Tepelné čerpadlo, Krbová kamna Vytápěcí těleso: Radiátory, Krbová kamna Kanalizace: ČOV pro celý objekt Doprava: Silnice, Autobus Komunikace: Asfaltová
Plocha: 	Užitná plocha 536 m² Zastavěná plocha 463 m² Zahrada o ploše 1 701 m²
Ostatní:	Penzion, Bazén, Vícegenerační, Sprcha, Dílna, Kavárna, Kemp, hotel
Historie:	Rok kolaudace 2024

Příloha č.

4

Příloha č.

5

Základní informace

Název předmětu ocenění: Víceúčelová stavba č. p. 5 k.ú. Drásov u Příbramě
Adresa předmětu ocenění: Skalka 5
261 01 Drásov
LV: 30
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Drásov
Katastrální území: Drásov u Příbramě
Počet obyvatel: 432
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 3 561,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu

č.

P_i

O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 578,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Víceúčelová stavba č.p. 5 k.ú. Drásov u Příbramě
2. Pozemky parc. č.st. 86/4, 607 a 761
3. Pozemky zahrnuté v územním plánu
4. Pozemky nezahrnuté do územního plánu

Ocenění cenou zjištěnou

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

č.

P_i

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02

9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90
--	-----	------

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,826}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	Č.	P _i
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: Bez zástavby	IV	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,540}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,446}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,540}$$

1. Víceúčelová stavba č.p. 5 k.ú. Drásov u Příbramě

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	520,00 m ²	3,30 m	1 716,00
podkroví	520,00 m ²	2,40 m	1 248,00

Součet

1 040,00 m²

2 964,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

2 964,00 / 1 040,00

= 2,85 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

1 040,00 / 2

= 520,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	520,00*(0,10+3,30)	=	1 768,00 m ³
Zastřešení	520,00*(0,60+2,40/2)	=	936,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	1 768,00 m ³
Zastřešení	Z	936,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 704,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30	6,39	100,00	6,39
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30	1,00	4,50	4,57	0,00	0,00
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70	1,00	10,50	10,65	100,00	10,65
3. Stropy	S	8,20	30	1,00	2,46	2,50	0,00	0,00
3. Stropy	S	8,20	70	1,00	5,74	5,83	100,00	5,83
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10	6,19	100,00	6,19
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70	2,74	100,00	2,74
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	100,00	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	30	1,00	2,13	2,16	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	70	1,00	4,97	5,04	100,00	5,04
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20	3,25	100,00	3,25
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	100,00	3,14
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80	2,84	100,00	2,84
11. Dveře	S	3,80	30	1,00	1,14	1,16	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,80	70	1,00	2,66	2,70	100,00	2,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90	5,98	100,00	5,98
14. Povrchy podlah	S	3,30	30	1,00	0,99	1,00	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,30	70	1,00	2,31	2,34	100,00	2,34
15. Vytápění	S	4,90	20	1,00	0,98	0,99	0,00	0,00
15. Vytápění	S	4,90	80	1,00	3,92	3,98	100,00	3,98
16. Elektroinstalace	S	5,80	30	1,00	1,74	1,76	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	70	1,00	4,06	4,12	100,00	4,12
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	100,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	30	1,00	0,99	1,00	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	70	1,00	2,31	2,34	100,00	2,34
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	30	1,00	0,96	0,97	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	70	1,00	2,24	2,27	100,00	2,27
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	100,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20	2,23	100,00	2,23
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80	1,83	100,00	1,83

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30	1,00	1,29	1,31	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70	1,00	3,01	3,05	100,00	3,05
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40	4,46	100,00	4,46
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

98,60 Rozestavěnost: **82,58**

Koeficient vybavení K_4 :

0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 710,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

* 0,9327

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:

* 1,0368

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,9860

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0990

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 015,34**

Plná cena: 2 704,00 m³ * 6 015,34 Kč/m³

= **16 265 479,36 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,8258

Nedokončená stavba

= **13 432 032,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 100 = 14,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 14,0 \% / 100)$

* 0,860

Nákladová cena stavby CS_N

= **11 551 548,26 Kč**

Koeficient pp

* 0,540

Cena stavby CS

= **6 237 836,06 Kč**

Víceúčelová stavba č.p. 5 k.ú. Drásov u Příbramě - cena zjištěná

= **6 237 836,06 Kč**

2. Pozemky parc. č.st. 86/4, 607 a 761

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,540$

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: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů

$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

$i = 1$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,540 = 0,540$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	578,-	0,540		312,12	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 86/4	520	312,12	162 302,40
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	607	34	312,12	10 612,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	761	574	312,12	179 156,88
Stavební pozemky - celkem			1 128		352 071,36

Pozemky parc. č.st. 86/4, 607 a 761 - cena zjištěná celkem = **352 071,36 Kč**

3. Pozemky zahrnuté v územním plánu**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 0,540$ **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: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,540 = 0,540$ **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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)		578,-	0,540	0,300	93,64
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	st. 79	168	93,64	15 731,52
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	490	1 843	93,64	172 578,52
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	491/2	2 989	93,64	279 889,96
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	492	943	93,64	88 302,52
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	493/1	731	93,64	68 450,84
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	493/2	2 171	93,64	203 292,44

§ 9 odst. 4 a)	orná půda	496/33 část	3 700	93,64	346 468,-
Stavební pozemky - celkem			12 545		1 174 713,80

Pozemky zahrnuté v územním plánu - cena zjištěná celkem = 1 174 713,80 Kč

4. Pozemky nezahrnuté do územního plánu

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	388/48	54600	6 661	8,94		8,94	59 549,34
orná půda	480	54600	159	8,94		8,94	1 421,46
		52711	549	5,84		5,84	3 206,16
orná půda	496/31	53214	20 284	3,90		3,90	79 107,60
		54700	7 374	7,04		7,04	51 912,96
orná půda	496/33	53214	18 383	3,90		3,90	71 693,70
	část						
orná půda	496/35	53214	11 055	3,90		3,90	43 114,50
orná půda	496/36	53214	611	3,90		3,90	2 382,90
trvalý travní porost	477	54600	1 337	8,94		8,94	11 952,78
		56701	1 087	1,39		1,39	1 510,93

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 67 500 m² **325 852,33**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 – jiné pozemky – hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	5,97	0,25				1,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	393	3 093	1,49		4 608,57
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	494/1	3 673	1,49		5 472,77
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	494/3	1 036	1,49		1 543,64
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	495/1	1 769	1,49		2 635,81
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	495/2	2 790	1,49		4 157,10
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	495/3	171	1,49		254,79
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	496/2	1 192	1,49		1 776,08

Jiné pozemky - celkem 13 724 **20 448,76**

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. 4 – pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	578,-	0,06	1,00			34,68
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	494/2	1 315		34,68	45 604,20
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 1 315 m ²						45 604,20

Pozemky nezahrnuté do územního plánu - cena zjištěná celkem = 391 905,29 Kč

Rekapitulace hodnot

1. Víceúčelová stavba č.p. 5 k.ú. Drásov u Příbramě	6 237 836,- Kč
2. Pozemky parc. č.st. 86/4, 607 a 761	352 071,- Kč
3. Pozemky zahrnuté v územním plánu	1 174 714,- Kč
4. Pozemky nezahrnuté do územního plánu	391 905,- Kč

Cena zjištěná - celkem:**8 156 526,- Kč****Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:****8 156 530,- Kč**

slovy: Osm milionů jedno sto padesát šest tisíc pět set třicet Kč