



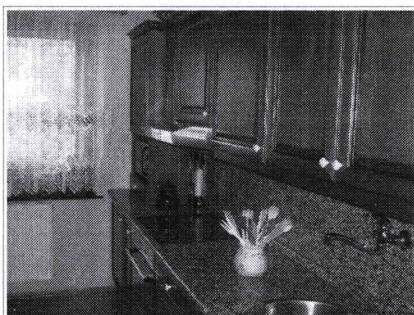
# **ZNALECKÝ POSUDEK**

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků / označení posudku znalcem

092 032/2025 / **2843/68/2025**

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Pozemek p.č. st. 219 jehož součástí je stavba čp. 195, pozemek p.č. 93/2 a pozemek p.č. 93/4 – Drahlín.** Dotčené nemovité věci jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku zapsány u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví číslo **504** pro obec **Drahlín** a katastrální území **Drahlín**



Označení zadavatele znaleckého posudku

**ROTARIS Media a.s. v likvidaci**

Drahlín č.p. 195  
261 01 Drahlín

Číslo jednací zadavatele

**nesděleno**

Obor, odvětví, specializace, ve kterých je znalecký posudek podán

**Ekonomika – ceny a odhady - nemovitostí**

Označení znalce

**Ing. Pavel Pech**

Voznice 133  
263 01 Dobříš  
tel. 602 38 39 58  
E-mail znalec.pech@tiscali.cz

Číslo vyhotovení / celkový počet vyhotovení

**1/3**

Datum zpracování znaleckého posudku

**20.11. 2025**



## (A) ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

(1) Odborná otázka zadaná zadavatelem tohoto znaleckého posudku

- a) Kolik činí obvyklá cena pozemku p.č. st. 219 jehož součástí je stavba čp. 195, pozemku p.č. 93/2 a pozemku p.č. 93/4 **ke dni 20.11. 2025**
- a1) Kolik činí zjištěná cena pozemku p.č. st. 219 jehož součástí je stavba čp. 195, pozemku p.č. 93/2 a pozemku p.č. 93/4 **ke dni 20.11. 2025**

(2) Údaj, pro jaké účely je tento znalecký posudek vypracován

Podklad k obchodnímu jednání zadavatele směřujícímu k prodeji dotčených nemovitých věcí

(3) Skutečnosti sdělené zadavatelem tohoto znaleckého posudku, které mohou mít podle jeho názoru vliv na přesnost závěru posudku  
Nejsou

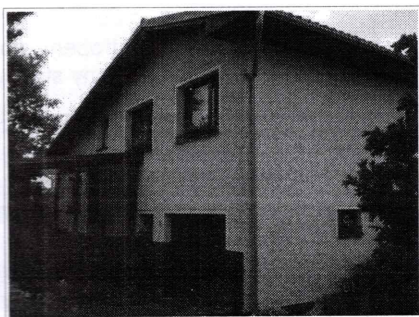
## (B) VÝČET PODKLADŮ

- (1) Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění
- (2) Vyhláška č. 370/2024 Sb., kterou se mění Vyhláška č. 441/2013 Sb.
- (3) Vyhláška č. 503/2020 Sb.
- (4) Cenové údaje o realizovaných obchodech z KN
- (5) Skutečnosti zjištěné při fyzické prohlídce nemovitých věcí dne 13. 6. 2016 a informací sdělených zástupcem zadavatele tohoto znaleckého posudku k aktuálnímu stavu dotčených věcí
- (6) Inzerce prodeje analogických nemovitých věcí na realitním serveru Sreality

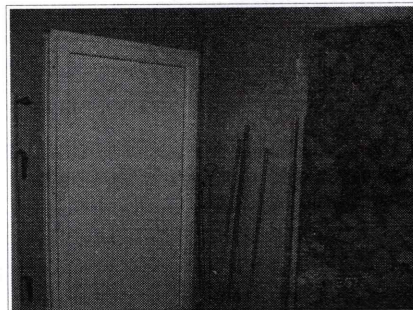
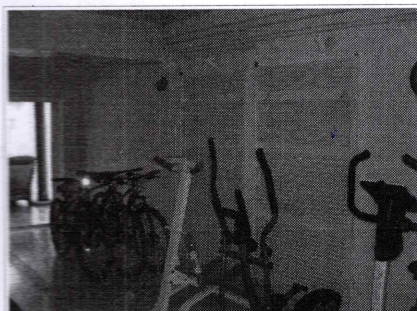
## (C) PŘEDMĚT OCENĚNÍ

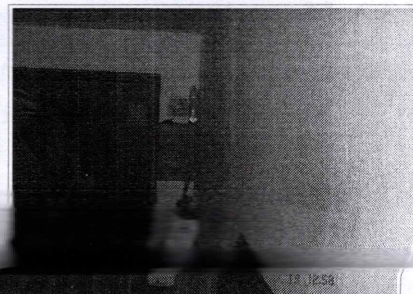
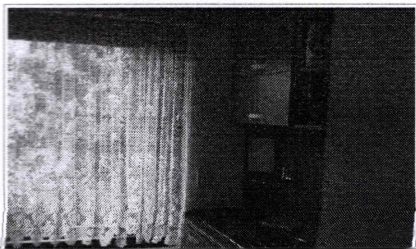
(1) Detailnější popis předmětu ocenění

Oceňujeme mohutný rodinný dům ( 1 282 m3 obestavěného prostoru), zbudovaný v roce 1992 jako částečně podsklepený, samostatně stojící, dvoupodlažní objekt, doplněný rozlehlou zahradou. Popisované nemovité věci objevíme u severozápadního okraje obce Drahlín, mimo shora již uvedený pozemek a hlavní stavbu tvoří předmět ocenění také kopaná studna, pro daný typ nemovitých věcí typické venkovní úpravy (domovní přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy, etc.) a porosty okrasných i ovocných dřevin na ploše zahrady.

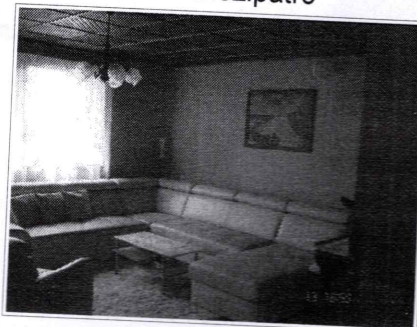
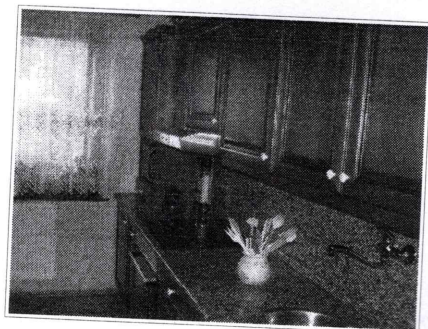


Vnitřní objem domu se rozpadá do hmoty **1PP** ( sklep, technické zázemí domu, kotelna), **1NP** (chodba, pracovna se zázemím, garáž – v mezipatře, obývací, kuchyně, WC) a **2NP** (chodba, koupelna a čtyři pokoje), podkroví je stavebně neupravitelné, jde o volný půdní prostor.

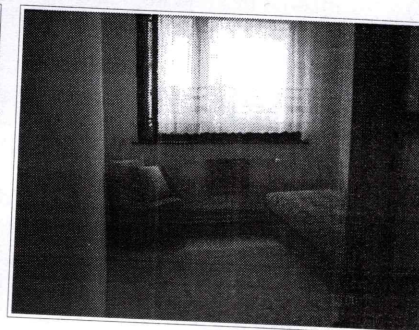
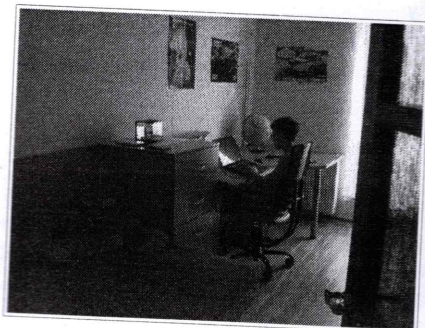




1NP mezipatro



1NP



2NP

Detailní výčet použitých konstrukčních prvků, jejich stáří, potažmo stupeň jejich opotřebení, popis standardu vybavení rodinného domu, jeho rozměry – to vše obsahuje výpočtová tabulka k určení zjištěné ceny stavby, níže v tomto znaleckém posudku.

Standard vybavení domu je průměrný, optikou úrovně dnešního bydlení, stavebnětechnická kondice odpovídá stáří objektu a průměrné údržbě.

Výrazným negativem oceňované stavby je architektura domu, která odpovídá době jeho výstavby, stejně jako velká členitost hmoty stavby, potažmo nekvalitní prvky krátkodobé životnosti – okna, vstupní dveře, nášlapné vrstvy podlah, absence zateplení pláště stavby, etc. - jde opět o důsledek doby vzniku domu.

Tento znalecký posudek je fakticky aktualizací mého elaborátu č. 1826/131/2016 ze dne 16. října 2016. Podle sdělení zástupce zadavatele tohoto znaleckého posudku je stavebnětechnický stav i rozložení hmoty u dotčených nemovitých věcí totožný se stavem ke dni fyzické prohlídky oceňovaných věcí. Předmět ocenění je dlouhodobě pronajat – viz část platné nájemní smlouvy v příloze tohoto znaleckého posudku.

## (2) Vlastnické a evidenční údaje

Viz za text tohoto znaleckého posudku vložený výpis z LV č. 504 pro katastrální území a obec Drahlín

## (D) NÁLEZ

### (1) Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Pro ocenění dotčených nemovitých věcí, jsem vycházel se shora uvedených podkladů, zejména z informací KN (realizované transfery v lokalitě v roce 2024 a 2025).

### (2) Popis postupu při zpracování dat

viz strana 3 a následující tohoto znaleckého posudku

### (3) Výčet zpracovávaných dat

dtto výše

**(E) POSUDEK****(1) Popis postupu při analýze dat****CENA NEMOVITÉ VĚCI V MÍSTĚ A ČASE OCENĚNÍ OBVYKLÁ**

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu takto – § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

**Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

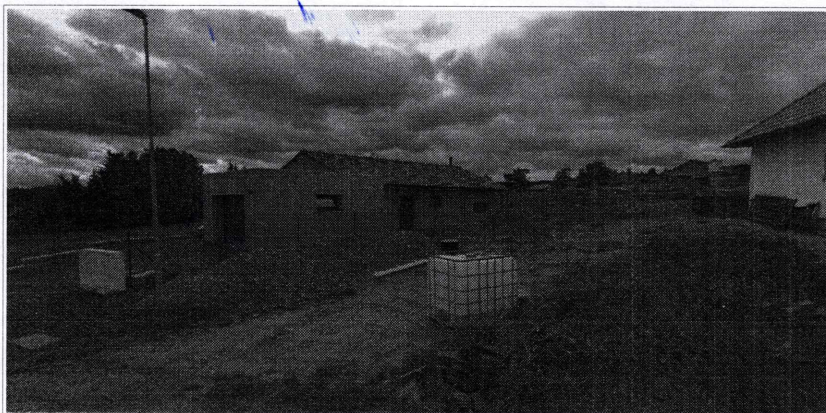
**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) **výběr** údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění **nejméně od 3 obdobných předmětů** na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- b) **srovnávací analýzu** údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- c) **určení základní jednotky** pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- d) **úpravu sjednaných cen** v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna
- e) **výběr, odůvodnění a provedení analýzy** s vyhodnocením souboru, upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů
- f) **určení obvyklé ceny**, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

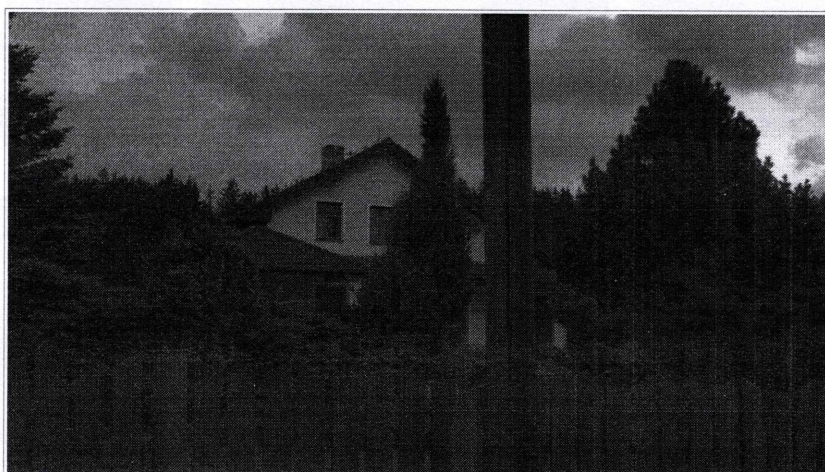
Z níže vložené rozvahové tabulky je čitelné, že v místě se relativně „čile“ obchoduje s analogickými nemovitými věcmi, **obvyklou cenu je možné určit na základě porovnání ze sjednaných cen.**

| Seznam uskutečněných transferů – RD čp. 195 Drahlín |                         |               |                 |                  |               |                    |                               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------|------------------|---------------|--------------------|-------------------------------|
| <b>st. 378</b>                                      | 190                     | V-10015/2023- | 21.12.2023      | 1176             | 8 730 000 Kč  | <b>45 947 Kč</b>   | Čp. 269 ZP 190 m <sup>2</sup> |
| 75/28                                               | 986                     | 211           |                 |                  |               |                    |                               |
| <b>st. 288/1</b>                                    | 109                     | V-6701/2025-  | 15.8.2025       | 2027             | 5 800 000 Kč  | <b>53 211 Kč</b>   | Čp. 205 ZP 109 m <sup>2</sup> |
| 97/10                                               | 1918                    | 211           |                 |                  |               |                    |                               |
| <b>st. 87</b>                                       | 190                     | V-6332/2025-  | 4.8.2025        | 1399             | 5 250 000 Kč  | <b>29 167 Kč</b>   | Čp. 96 ZP 180 m <sup>2</sup>  |
| 153/2                                               | 827                     | 211           |                 |                  |               |                    |                               |
| 153/3                                               | 382                     |               |                 |                  |               |                    |                               |
| <b>544</b>                                          | <b>2986</b>             |               |                 |                  |               |                    |                               |
| Transfer                                            | Výměra v m <sup>2</sup> | Číslo vkladu  | Datum transferu | Výměra celku JFC | Sjednaná cena | Jednotková cena ZP | Charakteristika               |



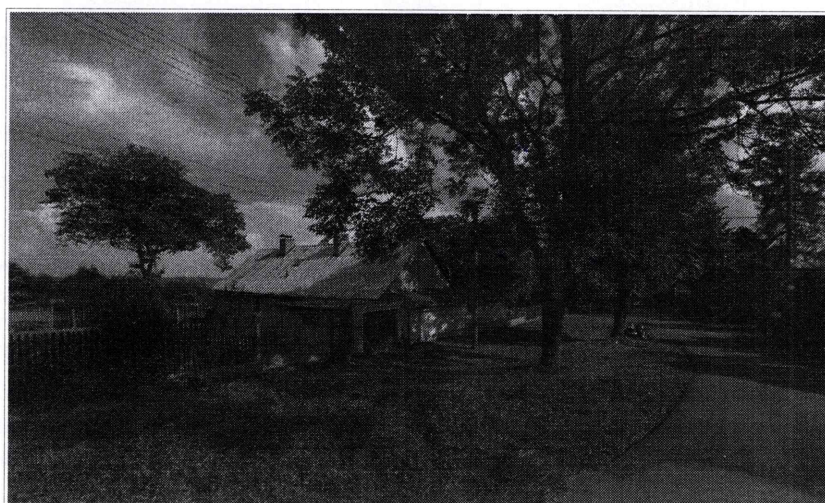
**Drahlín čp. 269**

**8 730 000,- Kč**



**Drahlín čp. 205**

**5 800 000,- Kč**



**Drahlín č. 96**

**5 250 000,- Kč**

Jako základní jednotku k porovnání volím zastavěnou plochu stavbami - ZP.

K určení výše obvyklé ceny používám velmi čitelný algoritmus, a sice :

Nejprve provádím kontrolu rozptylu sjednaných jednotkových cen u jednotlivých nemovitých věcí, kdy nám poměr mezi jednotkovou cenou maximální a minimální (koeficient R ve výpočtové tabulce) ve výši, která nepřesáhne hodnotu 2, zajišťuje relevantnost jednotlivých prvků zvoleného statistického vzorku.

Podobnost jednotlivých nemovitých věcí s námi oceňovaným objektem je vyjádřena vahou podobnosti. Základní jednotková cena je stanovena jako vážený průměr dílčích cen. Tato je pak upravena dle 6 specifik nemovitosti v rozptylu + - 30%.

| Transfer/Nabídka                          | Výměra            | Jednotková cena                     | Korekce nabídky –<br>jde-li o realizované obchody<br>koeficient je roven 1 | Upravená cena                          | Váha<br>podobnosti                                                                   | R    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 5 250 000 Kč                              | 180               | 29 167 Kč                           | 1,00                                                                       | 29 167 Kč                              | 1                                                                                    | 1,82 |
| 8 730 000 Kč                              | 190               | 45 947 Kč                           | 1,00                                                                       | 45 947 Kč                              | 2                                                                                    | 1,16 |
| 5 800 000 Kč                              | 109               | 53 211 Kč                           | 1,00                                                                       | 53 211 Kč                              | 3                                                                                    | 1,00 |
| Vážený aritmetický průměr - základní cena |                   |                                     |                                                                            | 46 782,41 Kč                           | Drahlín                                                                              |      |
| Základní cena z porovnání                 |                   |                                     |                                                                            | 46780                                  | Kč/m2                                                                                |      |
| Úprava základní ceny +, - 30 %            |                   |                                     |                                                                            | -30,00%                                |                                                                                      |      |
| Poloha                                    | Příslušenství     | Pozemky okolního<br>funkčního celku | Technická vybavenost<br>pozemku                                            | Právní vztahy                          | Širší vztahy ( demografické<br>poměry, životní prostředí, etc.)                      |      |
| ---                                       | ---               | rozlehlý JFC                        | ---                                                                        | dlouhodobý pronájem na<br>dobu určitou | mohutný RD v dobré kondici<br>(+10%) x architektura poplatná<br>době výstavby (-20%) |      |
| 0,00%                                     | 0,00%             | 10,00%                              | 0,00%                                                                      | -30,00%                                | -10,00%                                                                              |      |
| Upravená jednotková cena                  |                   |                                     |                                                                            | 32 746,00 Kč                           |                                                                                      |      |
| Výsledná jednotková cena za 1 m2          |                   |                                     | 32 750 Kč                                                                  |                                        | Drahlín čp. 195                                                                      |      |
| RD čp. 195                                | Výměra ZP v<br>m2 | Podíl                               | Obvyklá cena                                                               | Zaokrouhleno na desetitisíce           |                                                                                      |      |
|                                           | 150               | 1/1                                 | 4 912 500 Kč                                                               | 4 910 000 Kč                           |                                                                                      |      |

## Cena zjištěná

|                                                                                                                                                                                              |              |                                    |                 |                        |  |           |                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|-----------------|------------------------|--|-----------|---------------------------------------------------------------------|
| Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb., 337/2022 Sb., 434/2023 Sb., 370/2024 Sb. |              |                                    |                 |                        |  |           |                                                                     |
| Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků<br>§ 3<br>Obec vyjmenovaná v Tabulce č. 1 Přílohy č. 2                                                                           |              |                                    |                 |                        |  |           |                                                                     |
| Drahlín                                                                                                                                                                                      |              |                                    |                 |                        |  |           |                                                                     |
| § 4                                                                                                                                                                                          |              |                                    |                 |                        |  |           |                                                                     |
| Odstavec (1)                                                                                                                                                                                 |              |                                    |                 |                        |  |           |                                                                     |
| I <sub>T</sub>                                                                                                                                                                               |              | Tabulka č. 1 Přílohy č. 3 Vyhlášky |                 | 0,850                  |  |           |                                                                     |
| $P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5))$                                                                                                                                |              | 0,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>1</sub>                                                      |
|                                                                                                                                                                                              |              | 0,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>2</sub>                                                      |
|                                                                                                                                                                                              |              | 0,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>3</sub>                                                      |
|                                                                                                                                                                                              |              | 0,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>4</sub>                                                      |
|                                                                                                                                                                                              |              | -0,15                              |                 |                        |  |           | P <sub>5</sub> – nižší cenová<br>hladina nemovitých<br>věcí v místě |
|                                                                                                                                                                                              |              | 1,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>6</sub>                                                      |
|                                                                                                                                                                                              |              | 1,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>7</sub>                                                      |
|                                                                                                                                                                                              |              | 1,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>8</sub>                                                      |
|                                                                                                                                                                                              |              | 1,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>9</sub>                                                      |
| I <sub>O</sub>                                                                                                                                                                               |              | Tabulka č. 2 Přílohy č. 3 Vyhlášky |                 | 1,000                  |  |           |                                                                     |
| $1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6)$                                                                                                                                                    |              | 0,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>1</sub>                                                      |
|                                                                                                                                                                                              |              | 0,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>2</sub>                                                      |
|                                                                                                                                                                                              |              | 0,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>3</sub>                                                      |
|                                                                                                                                                                                              |              | 0,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>4</sub>                                                      |
|                                                                                                                                                                                              |              | 0,00                               |                 |                        |  |           | P <sub>5</sub>                                                      |
|                                                                                                                                                                                              |              | 0,00                               |                 | P <sub>6</sub>         |  |           |                                                                     |
| ZC                                                                                                                                                                                           |              | I                                  |                 | R                      |  | ZCU       |                                                                     |
| 894,00 Kč                                                                                                                                                                                    |              | 0,644                              |                 | 1,000                  |  |           |                                                                     |
|                                                                                                                                                                                              |              |                                    |                 | koeficient dle § 4     |  | 575,74 Kč |                                                                     |
| Drahlín čp. 195                                                                                                                                                                              | Pozemek p.č. | Výměra v m <sup>2</sup>            | Jednotková cena | Výsledná zjištěná cena |  | Podíl     | V desetikorunách                                                    |
|                                                                                                                                                                                              | st. 219      | 173                                | 575,74 Kč       | 99 602,33 Kč           |  | 1/1       | 99 600 Kč                                                           |
|                                                                                                                                                                                              | 93/2         | 1482                               | 575,74 Kč       | 853 240,75 Kč          |  | 1/1       | 853 240 Kč                                                          |
|                                                                                                                                                                                              | 93/4         | 356                                | 575,74 Kč       | 204 962,02 Kč          |  | 1/1       | 204 960 Kč                                                          |
|                                                                                                                                                                                              | Celkem       | 2011                               | —               | 1 157 805,10 Kč        |  | —         | 1 157 800 Kč                                                        |

| ZC        | ZCv         | Tabulka č. 2 Přílohy č. 2 Vyhlášky |                |
|-----------|-------------|------------------------------------|----------------|
| 893,65 Kč | 3 489,00 Kč | 0,65                               | O <sub>1</sub> |
|           |             | 0,60                               | O <sub>2</sub> |
|           |             | 1,01                               | O <sub>3</sub> |
|           |             | 0,85                               | O <sub>4</sub> |
|           |             | 0,90                               | O <sub>5</sub> |
|           |             | 0,85                               | O <sub>6</sub> |

|                                                                                 |                                    |                                                                   |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------|
| $P_1 * (1 + (P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}))$ | Tabulka č. 3 Přílohy č. 3 Vyhlášky |                                                                   | 0,758 |
|                                                                                 | 1,01                               | P <sub>1</sub>                                                    |       |
|                                                                                 | 0,03                               | P <sub>2</sub>                                                    |       |
|                                                                                 | 0,01                               | P <sub>3</sub>                                                    |       |
|                                                                                 | 0,00                               | P <sub>4</sub>                                                    |       |
|                                                                                 | 0,00                               | P <sub>5</sub>                                                    |       |
|                                                                                 | 0,01                               | P <sub>6</sub>                                                    |       |
|                                                                                 | 0,00                               | P <sub>7</sub>                                                    |       |
|                                                                                 | 0,00                               | P <sub>8</sub>                                                    |       |
|                                                                                 | 0,00                               | P <sub>9</sub>                                                    |       |
|                                                                                 | 0,00                               | P <sub>10</sub>                                                   |       |
|                                                                                 | -0,30                              | P <sub>11</sub> – stavba s architekturou 90. let minulého století |       |

| Drahlin čp. 195                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            | § 13 Vyhlášky     |                  |               |
|---------------------------------|------------------------------|----------------|----------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------|----------------------------|-------------------|------------------|---------------|
| Průběh                          | Konstrukce a vybavení        | Objemový podíl | Provedení                                    | Část konstrukce | Upravený podíl | Hodnocení konstrukce | Koeficient                                                       | Upravený koeficient pro K4 | Přepočtený objemový podíl A | Skat B        | Přepočtená další životnost | Životnost prvku C | Opotřebení B / C | B / C · 100 A |
| 1                               | Základy včetně zemních prací | 0,0710         | Betonové s izolací                           | 100%            | 0,0710         | S                    | 1,00                                                             | 0,0710                     | 0,0783                      | 33            | 67                         | 100               | 0,3300           | 2,5850        |
| 2                               | Svislé konstrukce            | 0,2230         | smíšené zdivo – cihla, tvárnice              | 100%            | 0,2230         | S                    | 1,00                                                             | 0,2230                     | 0,2460                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 5,9048        |
| 3                               | Stropy                       | 0,0840         | Betonové                                     | 100%            | 0,0840         | S                    | 1,00                                                             | 0,0840                     | 0,0927                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 2,2242        |
| 4                               | Zastřešení mimo krytinu      | 0,0520         | dřevěná konstrukce krovu na sedlovou střechu | 100%            | 0,0520         | S                    | 1,00                                                             | 0,0520                     | 0,0574                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 1,3769        |
| 5                               | Krytiny střešních            | 0,0320         | plechová krytina                             | 100%            | 0,0320         | S                    | 1,00                                                             | 0,0320                     | 0,0353                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,8473        |
| 6                               | Klempířské konstrukce        | 0,0080         | pozeinkovaný plech                           | 100%            | 0,0080         | S                    | 1,00                                                             | 0,0080                     | 0,0088                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,2118        |
| 7                               | Vnitřní omítky               | 0,0620         | VPC omítka, štuk, nátěr                      | 100%            | 0,0620         | S                    | 1,00                                                             | 0,0620                     | 0,0684                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 1,6417        |
| 8                               | Fasádní omítky               | 0,0310         | „břízolit“ po opravě, nezateplená            | 100%            | 0,0310         | P                    | 0,46                                                             | 0,0143                     | 0,0157                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,3776        |
| 9                               | Vnější obklady               | 0,0040         | „kabinec“ místy odpadlý                      | 100%            | 0,0040         | P                    | 0,46                                                             | 0,0018                     | 0,0020                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,0487        |
| 10                              | Vnitřní obklady              | 0,0230         | koupelna, kuchyně                            | 100%            | 0,0230         | S                    | 1,00                                                             | 0,0230                     | 0,0254                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,6090        |
| 11                              | Schody                       | 0,0240         | betonové s dřevěným obkladem                 | 100%            | 0,0240         | S                    | 1,00                                                             | 0,0240                     | 0,0265                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,6355        |
| 12                              | Dveře                        | 0,0330         | Dřevěné, hladké                              | 100%            | 0,0330         | S                    | 1,00                                                             | 0,0330                     | 0,0364                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,8738        |
| 13                              | Okna                         | 0,0520         | dtto, místy poškozené hnilobou               | 100%            | 0,0520         | P                    | 0,46                                                             | 0,0239                     | 0,0264                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,6334        |
| 14                              | Podlahy obytných místností   | 0,0220         | prkenné, PVC                                 | 100%            | 0,0220         | S                    | 1,00                                                             | 0,0220                     | 0,0243                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,5825        |
| 15                              | Podlahy ostatních místností  | 0,0110         | keramická dlažba                             | 100%            | 0,0110         | S                    | 1,00                                                             | 0,0110                     | 0,0121                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,2913        |
| 16                              | Vytápění                     | 0,0440         | ústřední s kotlem na pevná paliva            | 100%            | 0,0440         | S                    | 1,00                                                             | 0,0440                     | 0,0485                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 1,1651        |
| 17                              | Elektroinstalace             | 0,0410         | Světelná i motorová                          | 100%            | 0,0410         | S                    | 1,00                                                             | 0,0410                     | 0,0452                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 1,0856        |
| 18                              | Bleskovod                    | 0,0060         | Chybí                                        | 100%            | 0,0060         | CH                   | 0,00                                                             | 0,0000                     | 0,0000                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,0000        |
| 19                              | Rozvod vody                  | 0,0300         | teplá i studená v ocelovém potrubí           | 100%            | 0,0300         | P                    | 0,46                                                             | 0,0138                     | 0,0152                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,3854        |
| 20                              | Zdroj teplé vody             | 0,0180         | Elektrický bojler                            | 100%            | 0,0180         | S                    | 1,00                                                             | 0,0180                     | 0,0199                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,4766        |
| 21                              | Instalace plynu              | 0,0050         | Chybí                                        | 100%            | 0,0050         | CH                   | 0,00                                                             | 0,0000                     | 0,0000                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,0000        |
| 22                              | Kanalizace                   | 0,0280         | plastové do veřejné kanalizace               | 100%            | 0,0280         | S                    | 1,00                                                             | 0,0280                     | 0,0309                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,7414        |
| 23                              | Vybavení kuchyní             | 0,0050         | standard                                     | 100%            | 0,0050         | S                    | 1,00                                                             | 0,0050                     | 0,0055                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,1324        |
| 24                              | Vnitřní hygienické vybavení  | 0,0510         | Dtto                                         | 100%            | 0,0510         | S                    | 1,00                                                             | 0,0510                     | 0,0563                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 1,3504        |
| 25                              | Záchod                       | 0,0040         | Splachovací                                  | 100%            | 0,0040         | S                    | 1,00                                                             | 0,0040                     | 0,0044                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,1059        |
| 26                              | Ostatní                      | 0,0360         | vnitřní bazén před opravou                   | 100%            | 0,0360         | P                    | 0,46                                                             | 0,0166                     | 0,0183                      | 24            | 76                         | 100               | 0,2400           | 0,4385        |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      | 1,0000                                                           | <b>K 4</b>                 | =                           | <b>0,9064</b> | 1,0000                     | <b>Opotřebení</b> | =                | <b>24,71%</b> |
| <b>Rodinný dům typu A</b>       |                              |                |                                              |                 |                |                      | Standard vybavení RD velmi nízký – K4 pod hodnotou 0,8           |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
| <b>111</b>                      |                              |                |                                              |                 |                |                      | Stavba odpovídá svému stáří – Lineární metoda výpočtu opotřebení |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
| <b>S</b> Standardní vybavení    |                              |                |                                              |                 |                |                      | <b>N</b> Nadstandardní vybavení                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
| <b>CH</b> Konstrukce chybí      |                              |                |                                              |                 |                |                      | <b>P</b> Podstandardní vybavení                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      | <b>A</b> Přidaná konstrukce                                      |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      | <b>X</b> Konstrukce se nehodnotí                                 |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
| <b>RD typu A, šikmá střecha</b> |                              |                |                                              |                 |                |                      | <b>CZ-CC</b>                                                     |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
| <b>111</b>                      |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
| <b>1282,712</b>                 |                              |                |                                              |                 |                |                      | <b>Obestavěný prostor v m3</b>                                   |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      |                                                                  |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |
|                                 |                              |                |                                              |                 |                |                      | </                                                               |                            |                             |               |                            |                   |                  |               |

| Studna kopaná u čp. 195 Drahlín |                        |                      |              | Studna kopaná                          |  |  |  |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|--------------|----------------------------------------|--|--|--|
| Průměr do 1500 mm               | Od 0 do 5 m            | Základní cena za 1 m | 1 950,00 Kč  | Příloha číslo 16 Vyhlášky              |  |  |  |
|                                 |                        | Hloubka v m          | 5,00         | Cena bez opotřebení                    |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 200 477,75 Kč                          |  |  |  |
|                                 | Od dalších 5 m do 10 m | Základní cena za 1 m | 3 810,00 Kč  | Studna                                 |  |  |  |
|                                 |                        | Hloubka v m          | 5,00         | 167 088,00 Kč                          |  |  |  |
|                                 | Do dalších 10 m        | Základní cena za 1 m | 5 200,00 Kč  | Stáří v letech                         |  |  |  |
|                                 |                        | Hloubka v m          | 6,00         | 34                                     |  |  |  |
| Základní cena                   |                        |                      | 60 000,00 Kč | Další předpokládaná životnost v letech |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 66                                     |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | Celková životnost v letech             |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 100                                    |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | Opotřebení                             |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 34%                                    |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | Odpčet opotřebení                      |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 66 809,92 Kč                           |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | Výsledná cena                          |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 110 278,08 Kč                          |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | Čerpadlo                               |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 11 990,00 Kč                           |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | Počet                                  |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 1                                      |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | Základní cena                          |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 11 990,00 Kč                           |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | K 5                                    |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 0,8000                                 |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | K i                                    |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 3,4810                                 |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              |                                        |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 1,0000                                 |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | Slouží svému účelu                     |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 1,0000                                 |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | CZ-CC                                  |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 2222                                   |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | CS <sub>N</sub>                        |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 115 286,54 Kč                          |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | CS                                     |  |  |  |
|                                 |                        |                      |              | 74 279,12 Kč                           |  |  |  |

## Venkovní úpravy

|  |  |  |  |                                 |                                    |                 |
|--|--|--|--|---------------------------------|------------------------------------|-----------------|
|  |  |  |  | Cena staveb                     | Percentuální podíl z hlavní stavby | Venkovní úpravy |
|  |  |  |  | 1 643 370,55 Kč                 | 3,50%                              | 57 517,97 Kč    |
|  |  |  |  | CS                              |                                    |                 |
|  |  |  |  | CS <sub>N</sub>                 | CS                                 |                 |
|  |  |  |  | 57 517,97 Kč                    | 37 058,83 Kč                       |                 |
|  |  |  |  | Určená podle § 10 a 18 Vyhlášky |                                    |                 |

## Trvalé porosty

| Parcela s trvalými porosty                        | Výměra dotčené parcely v m <sup>2</sup> | Podíl plochy s trvalými porosty v m <sup>2</sup> | Výměra plochy s trvalými porosty v m <sup>2</sup> | Jednotková cena pokryvné plochy | Cena pokryvné plochy | Koeficient podle dílce § 47 Vyhlášky | Cena trvalých porostů |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| p.č. 93/2, 93/4                                   | 1791                                    | 60%                                              | 1074,6                                            | 575,74 Kč                       | 618 690,20 Kč        | 0,065                                | 40 214,86 Kč          |
| Trvalé porosty oceněné podle § 47 Vyhlášky celkem |                                         |                                                  |                                                   |                                 |                      | 40 214,86 Kč                         |                       |

| Subjekt ocenění | Oceněno podle   | Zjištěná cena   | v desetikorunách    |
|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Pozemky         | § (4) Vyhlášky  | 1 157 805,10 Kč | <b>4 585 900 Kč</b> |
| RD čp. 195      | § (12) Vyhlášky | 3 276 538,45 Kč |                     |
| Studna          | § (19) Vyhlášky | 74 279,12 Kč    |                     |
| Venkovní úpravy | § (18) Vyhlášky | 37 058,83 Kč    |                     |
| Trvalé porosty  | § (47) Vyhlášky | 40 214,86 Kč    |                     |
| Celkem          |                 | 4 585 896,36 Kč |                     |

## (2) Výsledky analýzy dat

Obvyklou cenu dotčených nemovitých věcí je možné určit porovnáním ze sjednaných cen nemovitých věcí v místě, tedy zcela v souladu s dílkou platné legislativy. Obvyklá cena, jak je z výše uvedeného čitelné, je cenou včetně DPH. Cenu zjištěnou je podle judikátu Nejvyššího správního soudu sp.zn./č.j. 10 Afs 178/2015-39 ze dne 11.8. 2016, potažmo podle rozsudku Nejvyššího správního soudu sp.zn./č.j. 2 Afs 146/2016-39 ze dne 21. září 2016 nutné chápat jako cenu bez DPH.

**(F) ODŮVODNĚNÍ****(1) Interpretace výsledků analýzy dat****Čp. 195 včetně JFC****zjištěná cena****4 585 900,- Kč****ke dni 20.11. 2025****cena v místě a čase ocenění obvyklá****4 910 000,- Kč****ke dni 20.11. 2025**

Pro porovnání jsem použil metodiku, která byla vypracována erudovanými autoritami v oblasti oceňování majetku pod vedením Ing. Aleny Hallerové, CSc., při stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na základě porovnání ze sjednaných cen.

**(2) Kontrola postupu zpracování posudku, a sice zda jsem:**

- |    |                                                 |                                                  |
|----|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| a) | vybral zdroj dat                                | strana 1 tohoto znaleckého posudku               |
| b) | sebral nebo vytvořil data                       | strana 3 a následující tohoto znaleckého posudku |
| c) | zpracoval data                                  | dtto                                             |
| d) | provedl analýzu dat a zformuloval její výsledky | strana 8 tohoto znaleckého posudku               |
| e) | interpretoval výsledky analýzy dat              | strana 9 tohoto znaleckého posudku               |

**(G) ZÁVĚR**

(1) Odborná otázka zadaná zadavatelem tohoto znaleckého posudku

- a) Kolik činí obvyklá cena pozemku p.č. st. 219 jehož součástí je stavba čp. 195, pozemku p.č. 93/2 a pozemku p.č. 93/4 ke dni 20.11. 2025

**4 910 000,-** Kč

slovy Čtyři-miliony-devět-set-deset-tisíc korun českých

- a1) Kolik činí zjištěná cena pozemku p.č. st. 219 jehož součástí je stavba čp. 195, pozemku p.č. 93/2 a pozemku p.č. 93/4 ke dni 20.11. 2025

**4 585 900,-** Kč

slovy Čtyři-miliony-pět-set-osmdesát-pět-tisíc-devět-set korun českých

**SEZNAM PŘÍLOH ZNALECKÉHO POSUDKU**

LV č. 504, DETAIL SNÍMKU Z KATASTRÁLNÍ MAPY, DETAIL NÁJEMNÍ SMLOUVY, CENOVÉ ÚDAJE Z KN

5 LISTŮ MIMO TEXT POSUDKU, VLOŽENY ZA JEHO OBSAH

Voznice 20. listopadu 2025

Ing. Pavel Pech

Posudek obsahuje 11 listů, z toho 1 list titulní, 10 stran na 5 listech znaleckého posudku a 5 listů jako přílohu. Znalecký posudek je vypracován ve třech provedeních, dvě v listinné podobě se předávají zástupci zadavatele tohoto znaleckého posudku, jeden výtisk v elektronické podobě zůstává v archivu znalce.

Znalecký posudek jsem vypracoval sám, tedy bez konzultanta k posouzení zvláštních dílčích otázek.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašuji, že souhlasím se zveřejněním tohoto znaleckého posudku.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Praze dne 22.6.2006 pod číslem jednacím Spr 4013/2005 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2843/68/2025 v mém znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle předem dohodlé smluvní ceny.

Ing. Pavel Pech  
Voznice 133  
263 01 Dobruška

## SMLOUVA O PRONÁJMU

Níže psaného dne, měsíce a roku uzavřely

**ROTARIS Media a.s.**, IČ 04888774, se sídlem Drahlín 195, 261 01 Drahlín, okres Příbram

Zastoupená předsedou správní rady Marií Černoorskou

(dále jen pronajimatel)

a

**Ing. Václav Černoorský** R.Č. 670220/1055, bytem Drahlín 195, 261 01 Drahlín, okres Příbram a

**Vojtěch Černoorský** R.Č. 031106/0003, bytem Drahlín 195, 261 01 Drahlín, okres Příbram

(dále jen nájemce)

tuto

## SMLOUVU O PRONÁJMU

### I. Předmět pronájmu

1. Pronajimatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitou věc:

**pozemek parc. č. st. 219**, o výměře 173 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 195, **pozemek parc. č. 93/2**, o výměře 1435 m<sup>2</sup>, ovocný sad, , **pozemek parc. č. 93/4**, o výměře 356 m<sup>2</sup>, ovocný sad, , **pozemek parc. č. 938/12**, o výměře 42 m<sup>2</sup>, ostatní plocha – ostatní komunikace , , **pozemek parc. č. 938/25**, o výměře 5 m<sup>2</sup>, ostatní plocha – ostatní komunikace, v k. ú. Drahlín, obec Drahlín, okres Příbram, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 504 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, (dále jen: „**Nemovitá věc**“).

2. Touto smlouvou pronajímá pronajimatel nájemci do pronájmu nemovité věci specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy a to za cenu stanovenou v čl. II.

3. Pronajimatel prohlašuje, že seznámil nájemce s faktickým stavem předmětu pronájmu. Nájemce prohlašuje, že si předmět pronájmu prohlédl a neshledává na něm žádné faktické vady.

4. Pronajimatel pronajímá nájemci předmět pronájmu na dobu určitou a to do 31.12.2080 s možností prodloužení doby pronájmu o dalších 30 let.

### II. Cena pronájmu

1. Pronajimatel pronajímá nájemci Nemovitou věc uvedenou v čl. I. odst. 1. této cenu ve výši **70.000,- Kč** (slovy: sedmdesát tisíc korun českých) za rok. Nájemné bude hrazeno v hotovosti do pokladny pronajimatele.

2. Smluvní strany se dohodly, že cena nájmu zahrnuje skutečnost, že nájemce se zavázali v rámci provozu pronajímaných nemovitostí provádět drobnou údržbu nemovitostí, hradit spotřebované energie nutné pro provoz pronajatých nemovitostí

# Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 21.11.2025 10:15

CZ020B Příbram

zemí: 631604 Drahlin

Obec: 540145 Drahlin

Nemovitost: St. 288/1, LV 457 Součástí je stavba: Drahlin, č.p. 205, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 12.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2025 09:49:17. Zápis proveden dne 11.09.2025. Číslo řízení V-6701/2025-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 288/1, LV 457 Součástí je stavba: Drahlin, č.p. 205, rod.dům; 97/10, LV 457

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 12.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2025 09:45:40. Zápis proveden dne 05.09.2025. Číslo řízení V-6700/2025-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

Nemovitost: St. 378, LV 529 Součástí je stavba: Drahlin, č.p. 269, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.730.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní s dodatkem ze dne 20.12.2023 ze dne 15.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2023 09:16:46. Zápis proveden dne 18.01.2024. Číslo řízení V-10015/2023-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 378, LV 529 Součástí je stavba: Drahlin, č.p. 269, rod.dům; 75/28, LV 529

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.352.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2019 16:30:05. Zápis proveden dne 08.08.2019. Číslo řízení V-6196/2019-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 378, LV 529 Součástí je stavba: Drahlin, č.p. 269, rod.dům; 75/28, LV 529

Nemovitost: St. 87, LV 17 Součástí je stavba: Drahlin, č.p. 96, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 28.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2025 09:54:53. Zápis proveden dne 26.08.2025. Číslo řízení V-6332/2025-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 87, LV 17 Součástí je stavba: Drahlin, č.p. 96, rod.rekr; 153/2, LV 17; 153/3, LV 17; 544, LV 17