



Ing. Pavel Kratochvíl
znalecká kancelář
Kosova 2894, Tábor 390 02
tel. 777 622 842
e mail: kratochvil.posudky@gmail.com
IČ: 65018079



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 085857/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky Dražice u č.ev. 429

Znalec: Ing. Pavel Kratochvíl
Dukelských bojovníků 2635
390 03 Tábor

Zadavatel: Obec Dražice, IČ: 00252239
Dražice 166
390 31 Tábor

Číslo zakázky: 28/25

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 6.11.2025

Vyhotoveno: V Táboře 11.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.11.2025 za účasti: znalec Kratochvíl a majitel sousedního oceňovaného pozemku [REDACTED].

2. NÁLEZ

2.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky Dražice u č.e. 429
Adresa předmětu ocenění:	Dražice
	Dražice
LV:	10001
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Obec:	Dražice
Katastrální území:	Dražice u Tábora
Počet obyvatel:	841

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 713,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - .	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - .	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **981,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Obec Dražice, IČ: 00252239, Dražice 166, 390 31 Tábor, podíl 1 / 1

3. POSUDEK

3.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - Stupeň rizika II mírné riziko, viz příloha	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,684}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Neprodejné jinému zájemci	I	-0,25

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,606}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,415}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,576}$$

1.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,606}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Hladina spodní vody méně než 1 m pod úroveň výchozího terénu - Oc. pozemky na břehu potoka	I	-0,03
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Stavba pod povrchem pozemku - Dle sdělení je pod povrchem oc. pozemků uloženo vedení kanalizace, věcné břemeno není evidováno	III	-0,05
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,910 * 0,606 = \mathbf{0,524}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 – stavební pozemek – nezastavěný, určený k zastavění – bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 – bez sítí	981,-	0,524	0,800	411,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 – bez sítí	zahrada	1373/9	59	411,24	24 263,16
§ 4 odst. 2 – bez sítí	zahrada	1373/10	9	411,24	3 701,16
§ 4 odst. 2 – bez sítí	zahrada	1373/4 dle GP	92	411,24	37 834,08
§ 4 odst. 2 – bez sítí	zahrada	1374/3 dle GP	20	411,24	8 224,80
Stavební pozemky - celkem			180		74 023,20
cena zjištěná celkem				=	74 023,20 Kč

3.2. Výsledky analýzy dat

Cena zjištěná - celkem:	74 023,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	74 020,- Kč

slovy: Sedmdesát čtyři tisíc dvacet Kč

4. ZÁVĚR

4.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Cena administrativní je zároveň cenou obvyklou.

Posuzované pozemky nelze porovnat s jinými relevantními vzorky porovnatelných nemovitostí, reálně obchodovaných, srovnatelných co do času, objemu, místa pro neexistenci takových informací.

Admin. cena obsahuje cenotvorné prvky, statisticky dlouhodobě generované a vhodným způsobem nahrazuje porovnávací metodu, kdy není k dispozici dostatek informací o provedených obchodech s nemovitostmi srovnatelných co do místa, času, množství, technického stavu, jako je tomu v tomto případě.

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	74 020,- Kč
--	--------------------

slovy: Sedmdesát čtyři tisíc dvacet Kč

V Táboře 11.11.2025

Ing. Pavel Kratochvíl
Dukelských bojovníků 2635
39003 Tábor

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 17.04.1996, č.j. Spr 534/96 pro základní obor Ekonomika-odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 085857/2025 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 25028 podle připojené likvidace.

V Táboře 11.11.2025

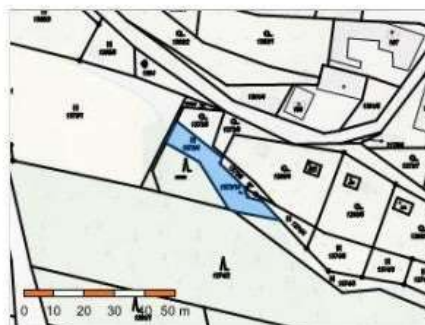
Ing. Pavel Kratochvíl

SEZNAM PŘÍLOH	počet stran A4 v příloze:
Nahlížení do katastru	4
Zadání pro ocenění	3
Fotodokumentace ze dne 6.11.2025	2

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1373/4
Obec:	Dražice [552283]
Katastrální území:	Dražice u Tábora [632163]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	281
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Dražice, č. p. 166, 39131 Dražice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
76811	281

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

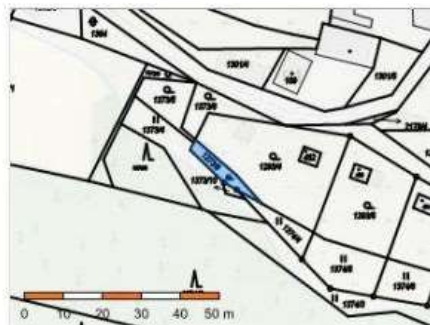
☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.11.2025 14:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1373/9
Obec:	Dražice [552283]
Katastrální území:	Dražice u Tábora [632163]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	59
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Dražice, č. p. 166, 39131 Dražice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
76811	59

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

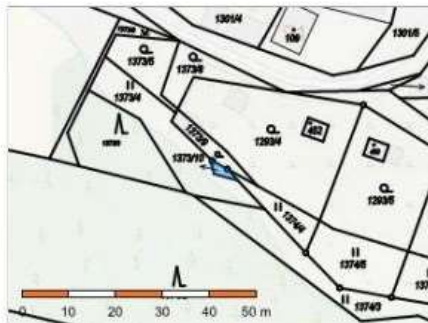
☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Tábor](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.11.2025 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1373/10
Obec:	Dražice [552283]
Katastrální území:	Dražice u Tábora [632163]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	38
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Dražice, č. p. 166, 39131 Dražice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
76811	38

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Tábor](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.11.2025 14:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1374/3
Obec:	Dražice [552283]
Katastrální území:	Dražice u Tábora [632163]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	390
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Dražice, č. p. 166, 39131 Dražice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
76811	390

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Tábor](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.11.2025 14:00.

Kupní smlouva

Kupující:



Prodávající: *Obec Dražice, Dražice čp. 166, 391 31 Dražice*

Zahrádky Račany

p.č. 1373/9 – 59 m²

p.č. 1373/10 – 9 m² (v KN má výměru 38 m² – bude upřesněno GP)

část p.č. 1373/4 – cca 92 m²

část p.č. 1374/3 – cca 20 m²

celkem cca 180 m²

Smlouva podepsána:

Návrh na vklad:

Vloženo:

56.4

Obecní úřad Dražice		
okres Tábor		
Počet příloh 1	27. 10. 2025	Počet listů 1
Č.j. OUD 1682/2025	Vyhazuje:	

Obec Dražice

Dražice 166

391 31 Dražice

V Táboře 27.10.2025

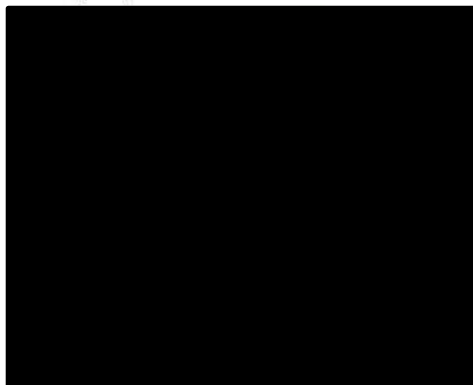
Narovnání vlastnických vztahů – pozemky Dražice, č.j. OUD 1083/25

Vážený pane starosto,

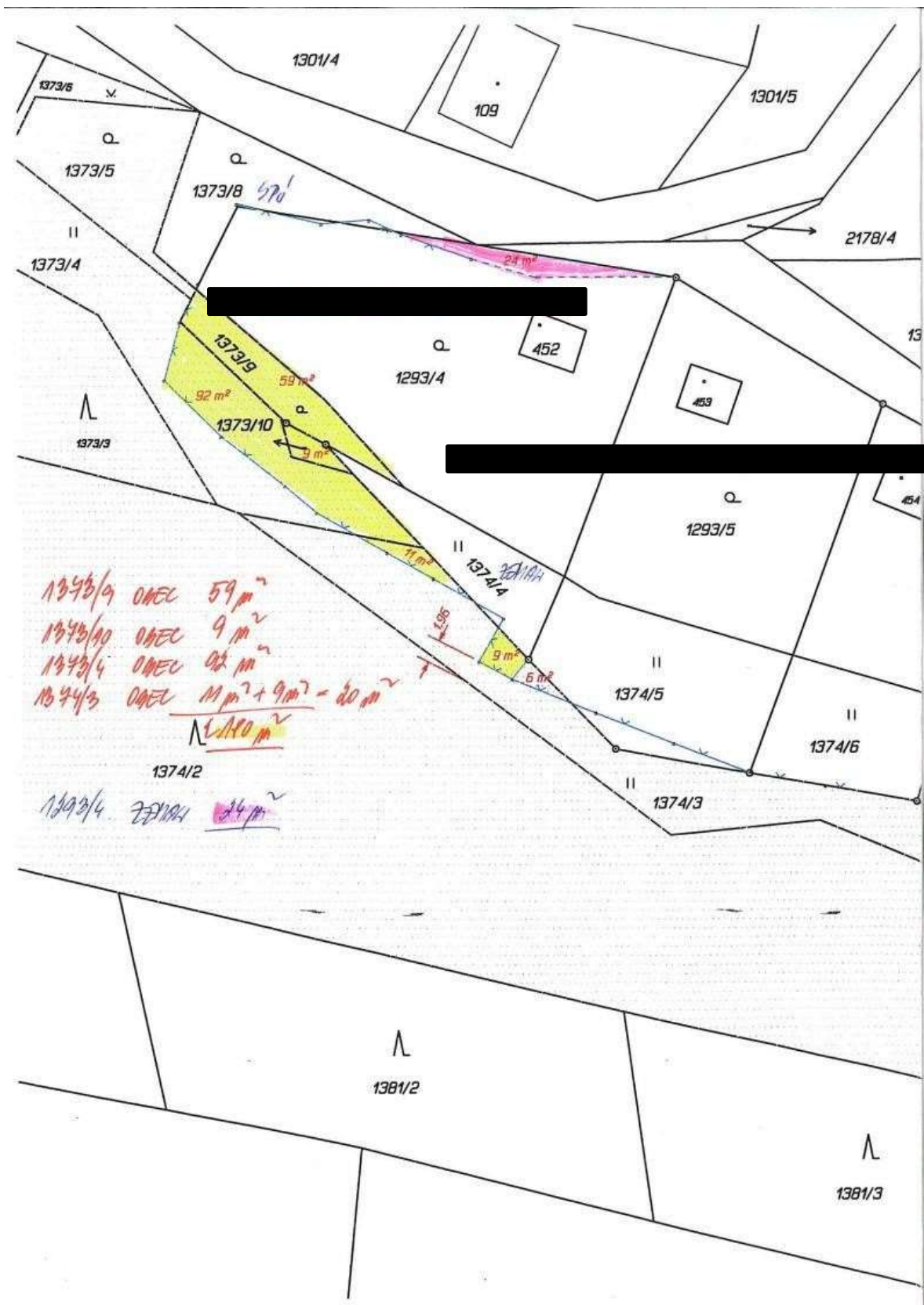
na základě Vašeho sdělení o narovnání vlastnických vztahů – pozemky Dražice ze dne 19.9.2025 č.j. OUD 1083/25 Vás žádám o projednání na odkup těchto pozemků.

Tyto pozemky jsou vyznačeny na přiložené geodeticky zaměřené mapě.

Děkuji za vyřízení.



Scen'ine Za'hoz ProDRK



6.11.2025





kolna v majetku [redacted] na pozemku obce p. č. 1373/10