



Znalecký posudek č. 015001/2025

O ceně obvyklé (tržní hodnotě) nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 015001/2025

Interní číslo Znalce: 8842/2025

Zadavatel: **AGENTURA PRO REVITALIZACI A SPRÁVU PODNIKŮ – ARES, v.o.s.**
Jáchymovská 41/73, 360 04 Karlovy Vary
IČO: 263 30 351

Předmět ocenění: Nemovitosti zapsané na LV č. 128, k.ú. Osiky, obec Osiky, okres Brno–venkov

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení

Oceněno k datu: 06.01.2025

Podle stavu ke dni: 06.01.2025

Datum místního šetření: 06.01.2025

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 54 stran, z toho 25 stran příloh

V Brně dne 17.02.2025

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Účel posudku	5
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	5
1.4	Místní šetření	5
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	6
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	8
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	8
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	8
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	8
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	8
2.2.4	Použitá odborná literatura:	9
2.3	Věrohodnost zdroje dat	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	10
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	10
3.4	Popis lokality	10
3.4.1	Místopis	10
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	11
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	11
3.4.4	Přístup a příjezd.....	11
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	11
3.5	Popis předmětu ocenění	12
	Stavebně-konstrukční charakteristika:.....	12
3.5.1	Pozemky	13
3.6	Výměry a plochy	15

3.7	Nájemní a pachtovní práva	15
3.8	Rizika.....	15
3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	15
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	16
3.8.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	16
3.8.4	Ostatní rizika.....	16
4	POSUDEK.....	17
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	17
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	17
4.1.2	Volba metody ocenění	18
4.2	Analýza dat - ocenění porovnávací metodou	19
4.2.1	Srovnávací objekty	19
4.2.2	Komparace	22
4.2.3	Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění	24
5	ODŮVODNĚNÍ	25
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	25
5.2	Kontrola postupu.....	25
6	ZÁVĚR	26
6.1	Citace odborné zadané otázky	26
6.2	Odpověď.....	26
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	27
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	28

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z KN	4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	5 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů	12 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)	11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	13
Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (https://www.osiky.cz/uzemni-plan)	14
Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)	16
Obrázek č. 6 – Srovnávací nemovitost č. 1	19
Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 2	20
Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 3	21
Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 4	22
Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky	11
Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení	13
Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění	15
Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení – RD	22
Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň (porovnávací metoda)	23
Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza (porovnávací metoda)	23
Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění	25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0643 Brno-venkov		Obec: 582174 Osiky	
Kat.území: 713112 Osiky		List vlastnictví: 128	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Workpoint s.r.o., Sokolská 291/14, Veverži, 60200 Brno		01411012	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
St. 46	298	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Osiky, č.p. 39, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 46			
445	19	ostatní plocha	ostatní komunikace

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 06.01.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce Zadavatele.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém.
- Dodání podkladů Zadavatelem.
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.).
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi.
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí.

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Objednávka znaleckého posudku ze dne 28.11.2024.

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí.
- Územní plán předmětných obcí.
- Údaje z webových stránek www.mapy.cz, www.dppcr.cz, www.inem.cz.

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření.
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB.

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění.
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), v platném znění.
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009.
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací.
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky.

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Věcná hodnota byla stanovena na základě Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností RTS, a.s. Dále jsme provedli analýzu tržního nájemného a na jejím základě stanovili výnosovou hodnotu. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr.
- Analýza trhu realizovaných prodejů a nabídkových cen srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí.

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Oceňované nemovité věci se nachází v katastrálním území a obci Osiky v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. V obci Osiky žije přibližně 120 obyvatel. Nacházejí se cca 11 km vzdušnou čarou severně od města Tišnov. Oceňovaný rodinný dům je situován v centru obce hned vedle obecního úřadu. V okolí se nachází rodinné domy, obecní úřad a kaplička.

3.4.1.1 Doprava

Obcí prochází silnice místního významu, které spojují obec Osiky s okolními obcemi a přes Lomnici s městem Tišnov. V dojezdové vzdálenosti do 10 minut automobilem se nachází silnice první třídy č. I/19, Havlíčkův Brod – Kunštát (Sebranice).

Dopravní obsluha je zajištěna autobusovými spoji, v obci se nachází celkem tři autobusové zastávky se spojením do Tišnova. V Tišnově je zajištěno i železniční spojení s Brnem a dalšími městy.

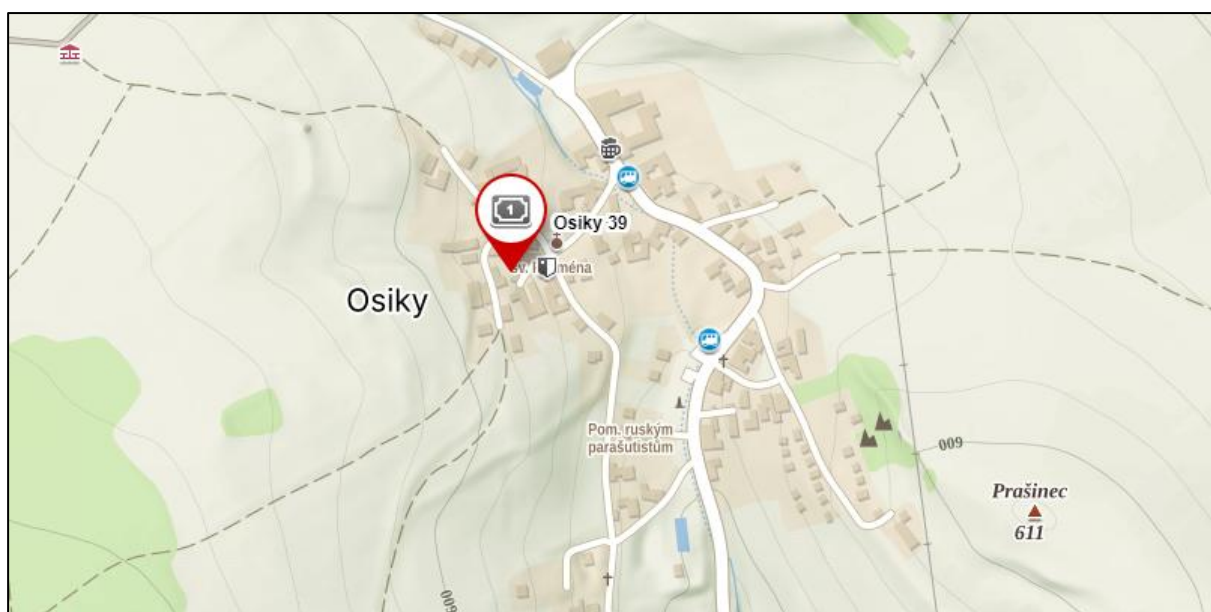
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Obec disponuje minimální občanskou vybaveností. Nachází se zde obecní úřad, obchod, hostinec a poštovní schránka.

Město disponuje komplexní technickou vybaveností. Je zde rozvedena elektrická síť, vodovod, kanalizace i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaný rodinný dům se nachází v centru obce Osiky. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitá věc je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
438/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Osiky, č. p. 23, 67923 Osiky

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice první třídy č. I/19.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 46, jehož součástí je stavba č. p. 39 – rodinný dům, dále pozemek parc. č. 445, vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-ostatní komunikace, vše zapsané na listu vlastnictví č. 128, k. ú. a obec Osiky, okres Brno-venkov.

Stavebně-konstrukční charakteristika:

Rodinný dům č. p. 39

Objekt je tvořen hlavní stavbou do tvaru obdélníku se sedlovou střechou s keramickou krytinou a vikýři. Stavba je zděná a částečně podsklepená. Na tuto obytnou část stavby navazuje hospodářský přístavek ve tvaru písmene eL.

Stavba má dvě nadzemní podlaží. 1. NP je původně obytné, dnes však v neobytném stavu díky započaté rekonstrukci. 2. NP je podkroví rozšířené o vikýře, to však nikdy do obytného stavu nebylo uvedeno. Okna jsou dřevěná kastlová, vstupní dveře jsou dřevěné plné, interiérové dveře jsou dřevěné s prosklením. Keramické obklady jsou užitě standartní v běžném rozsahu v rámci kuchyňského koutu a koupelny. Stropy jsou trámové, lokálně se záklopem. Podlahy jsou místy nedodělané (betonový potěr), v hlavní obytné místnosti je keramická dlažba a PVC. V hlavní místnosti jsou kachlová kamna s troubou a plotýnkou. Koupelna je vybavena záchodem, umyvadlem a sprchovým koutem.

Schody do 2. NP jsou dřevěné mlynářské, avšak nedodělané. V rámci 2. NP se jedná o nedodělanou stavbu, která díky nedodělkům trpí – díry kolem komína, oken, vikýřů, místy zatéká. Jsou také patrné díry v podlaze. V 2. NP jsou okna montovaná z dvou skel a jsou dřevěná dvoukřídlá vybavená žaluziemi.

Pod chodbou objektu je sklep, který je však zatopen, a tak nebylo možné zjistit jeho rozměry stavebně-technický stav.

Do hospodářské části stavby vede krátká plocha zpevněná kameny a dřevěná vrata. Hospodářská část rodinného domu není omítnuta. Jedná se o stavbu kombinaci zděného a dřevěného svislého systému. Střecha je sedlová s keramickou krytinou.

Na zahradě rodinného domu je travní porost, vzrostlé dřeviny, objekt je částečně oplocen dřevěným plotem s brankou a podpěrnou kamennou zídou.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení

Podlaží	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Započ. pl. (m ²)
1. PP	Sklep	-	0,50	0,00
1. PP - celkem		0,00		0,00
1. NP	Pokoj	18,01	1,00	18,01
1. NP	Chodba	9,95	1,00	9,95
1. NP	Pokoj s kuchyní	28,67	1,00	28,67
1. NP	Koupelna	5,68	1,00	5,68
1 NP. - celkem		62,31		62,31
2. NP	Pokoj	47,49	1,00	47,49
2. NP - celkem		47,49		47,49
Celkem		109,81		109,81

3.5.1 Pozemky

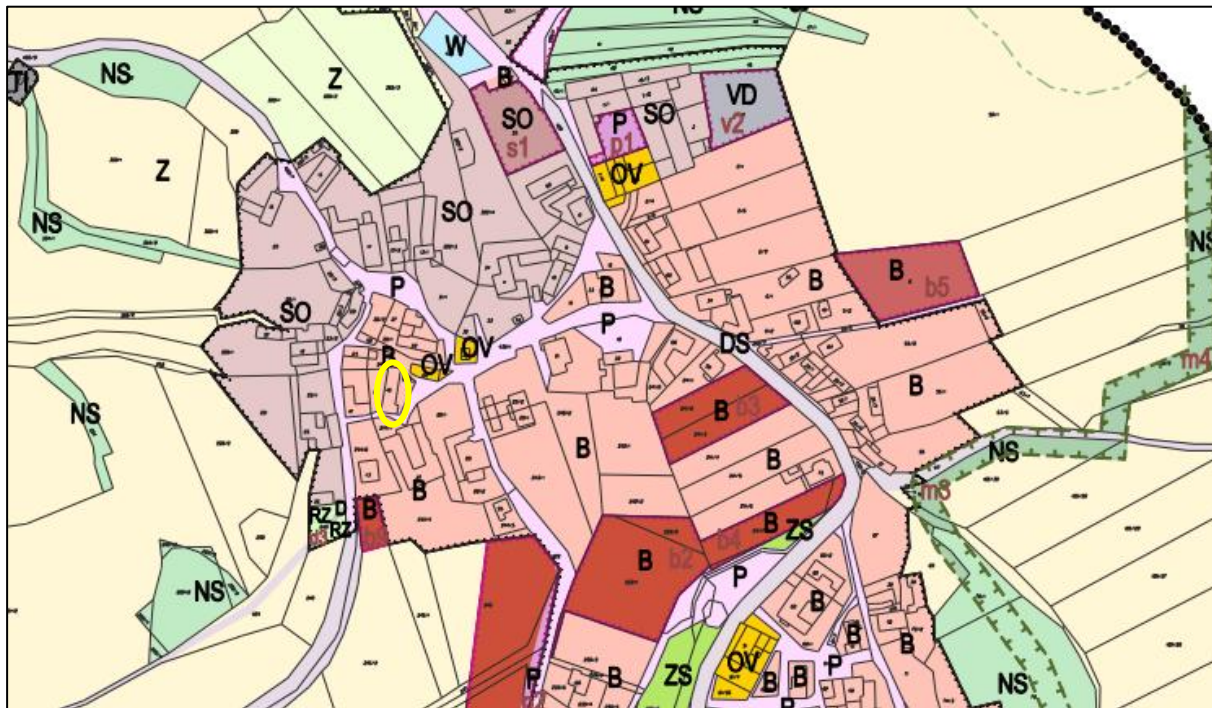
Pozemek parc. č. st. 46 o výměře 298 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 39 – rodinný dům, která je součástí pozemku. Dále se zde nachází zpevněný chodník ke vchodovým dveřím domu, vzrostlé dřeviny, porost a oplocení, (místo je oplocení rozebráno) s brankou. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 445 o výměře 19 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Na tomto pozemku se nachází porost a oplocení, nejedná se o komunikaci. Skutečný stav tedy není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Výše uvedené pozemky jsou jako celek lichoběžníkového tvaru, mírně svažité a jsou společně oploceny, tvoří tak jednotný funkční celek o celkové výměře 317 m².

3.5.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizovaných plochách B = Plochy bydlení venkovského.



Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (<https://www.osiky.cz/uzemni-plan>)

B = plochy bydlení venkovského

Hlavní využití:

bydlení v rodinných domech venkovského typu.

Přípustné využití:

stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona a jeho vyhlášek umístěny na pozemku rodinného domu

stavby a zařízení související technické a dopravní infrastruktury

užitkové zahrady s nezbytným hospodářským zázemím

stavby pro civilní obranu veřejná prostranství.

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení veřejného občanského vybavení

ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb pro bydlení

na stabilizovaných plochách změna na rodinnou rekreaci

služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) a svou celkovou podlahovou plochou nepřekročí celkovou podlahovou plochu stavby pro bydlení nebo rekreaci

stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 3 velkých dobytčích jednotek pro nepodnikatelské využití

liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití založení prvků územního systému ekologické stability

vodní toky a vodní plochy.

Nepřípustné využití:

stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

RD č.p. 39, Osiky	
Zastavěná plocha stavby	178,00 m ²
Podlahová plocha hlavní stavby	109,81 m ²
Započitatelná plocha hlavní stavby	109,81 m ²
Pozemky	317,00 m ²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňované nemovitosti.

3.8 Rizika

3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

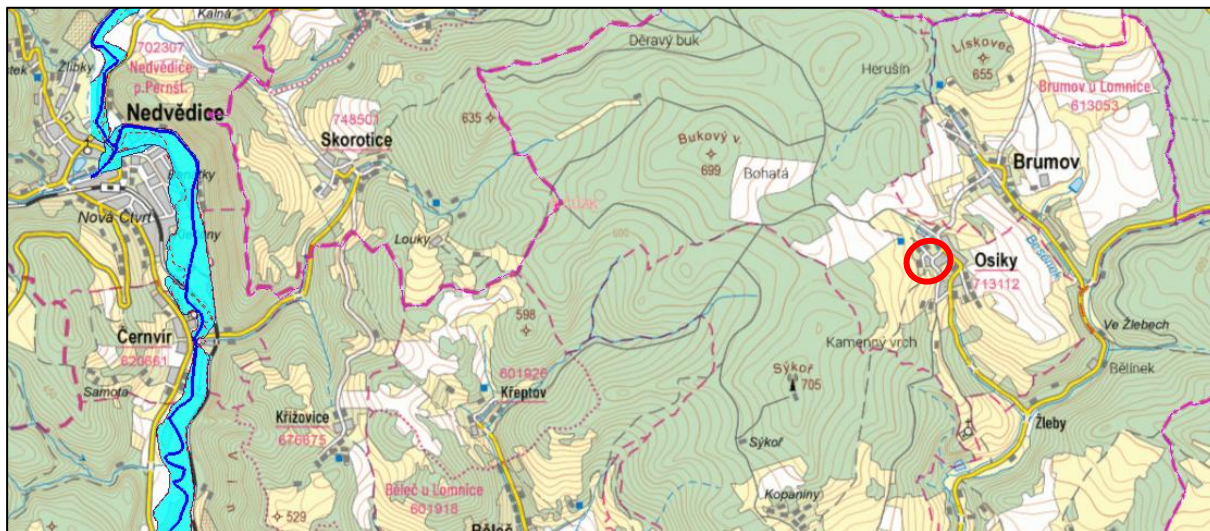
Pozemek parc. č. 445 je v katastru nemovitostí ve způsobu využití zapsán jako ostatní komunikace. Na pozemku se nachází travní porost a oplocení.

K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Znalci řešit.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná další rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 128 (viz nedílné součásti přílohy) vázne na pozemku parc. č. st. 46 Věcné břemeno zřizování a provozování. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG. D Holding, a.s. IČO: 28085400 a s povinností k pozemku parc. č. st. 46.

Dále dle výpisu z KN na oceňovaných nemovitostech vázne zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky a oprávněním Pro Národní rozvojovou banku, a.s., IČO: 44848943 a s povinností k pozemkům parc. č. st. 46 a parc. č. 445. S tímto právem souvisí Závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh. A Závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého.

Vzhledem k účelu ocenění není k výše uvedeným věcným břemenům není při ocenění přihlíženo.

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

Dle zjištění na místním šetření se jedná o stavbu delší dobu neužívanou se se známkami zanedbané údržby. **K těmto skutečnostem je při ocenění přihlíženo.**

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí:

- vzdálenost od center měst či obcí,
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů,
- přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost,
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití,
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy,
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí,
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma).

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena:

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost,
- předkupní práva, věcná břemena,
- zástavní práva,
- soudní spory (např. restituční spory).

Situace na realitním trhu:

- celkové trendy v prodeji nemovitostí,

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno se započitatelnou plochou stavby stanovenou dle standardů ČBA, kdy započitatelná plocha stavby srovnávacích objektů byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti. Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy stavby.

1. RD, Borač č.p. 48, okres Brno-venkov, započitatelná plocha 131 m²

Prodej rodinného domu. Velikost domu 3+1 plus ovocná zahrada. Benefitem tohoto domu je na druhém konci zahrady zbořiště stavby kde by v budoucnu mohla vzniknout další stavba rodinného domu s 350m zahradou. Záleží jak nový majitel tuto stavbu pojme. V poslední době proběhla pouze modernizace koupelny, výměna rozvodů topení za nové a výměna elektrorozvodů. Vytápění zajišťuje kotel na pevná paliva. Dům je napojen na elektřinu, vodu bere z vlastní studny a odpad je řešený jímkou. Obecní vodovod a plyn jsou přímo před pozemkem.



Obrázek č. 6 – Srovnávací nemovitost č. 1

ČÍSLO ŘÍZENÍ:

V-15826/2022-703

DATUM PRODEJE: 15.09.2022
KUPNÍ CENA: 3 000 000 Kč

2. RD, Na Potokách 55 a 56, Lomice, započitatelná plocha 119 m²

Rodinný dům č. p. 56 a č. p. 55 v Lomnici u Tišnova se nachází v ul. Na Potokách. Celková zastavěná plocha a nádvoří činí 499 m². Domy původního stáří 120 let jsou určeny ke kompletní rekonstrukci. Kamenný základ domu s absencí izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce kámen - cihla mají tloušťku 70 cm. Světlá výška stropu v obytných místnostech 2,2 m. Sedlová střecha bez využití podkroví. Částečné opravy byly provedeny před 40 lety (plastová okna a vstupní dveře). Vytápění pomocí plynového kondenzačního kotle s radiátory. Domy se nachází na konci ulice Na Potokách v krajní zástavbě a sousedí s lesním pozemkem. Dispozičně jsou propojeny a mají společný vstup. Mírně svažité pozemek ve tvaru půlkruhu má uliční šíři 31 m. Do domu je zavedena plynová přípojka, elektřina 230V a 380V. Dešťová voda je svedena do blízké vodoteče, splašková do žumpy. Dům je připojen na zdroj vody z veřejného vodovodu. Celkový obestavěný prostor je 865,18 m³.



Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 2

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-19350/2024-703
DATUM PRODEJE: 04.12.2024
KUPNÍ CENA: 2 498 750 Kč

3. RD, Školní č.p. 261, Černá Hora, započitatelná plocha 126 m²

Nabízíme polořadový, rohový dům se současnou dispozicí 3+kk určený k rekonstrukci v klidné části obce Černá Hora. Zastavěná plocha 126 m², pozemek celkem 336 m². Dům je z části podsklepený s kamennou podezdívkou, dále jednotným zdivem a v dobré kondici. K dispozici prostorná půda využitelná k půdní vestavbě. Z obytné části je přístup na dvorek - možné vytvořit odpočinkovou zónu a místo pro bezpečné parkování automobilu za bránou. Na obytnou část ve tvaru písmene L pak navazuje přístavek dříve využívaný jako sklad, dílna, apod. Celý dům je připojen na veškeré inženýrské sítě.



Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 3

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-323/2024-701
DATUM PRODEJE: 22.01.2024
KUPNÍ CENA: 2 600 000 Kč (bez DPH)

4. RD, Bedřichov č.p. 59, započítatelná plocha 123 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům se stodolou a garáží v okrajové části Bedřichova u Lysic. Nemovitost je patrová a je součástí pozemku o celkové výměře 248 m². Původní stavba byla od roku 1963 částečně rekonstruována, byla provedena nástavba a přístavba. Z původního přízemního domu 2+1 bez sociálního zařízení s půdou byl vybudován rodinný dům 6+1 se soc. zařízením a podkrovím. Dispozice: - 1.NP o užitné ploše 88 m² - předsíň 15 m², kuchyň 16 m² průchozí do pokoje 16 m², pokoj 12 m², pokoj 14 m², původní kuchyně s kamny 11 m², koupelna s vanou a WC 4 m² - obytné podkroví o užitné ploše 35 m² disponuje 2 pokoji - půdní prostor - sklep cca 18 m je přístupný z předsíně. Součástí pozemku je stodola, jež nabízí možnost dalšího stavebního místa nebo po demolici chybějící zahrádka. Součástí pozemku je zděná garáž vedle domu. Stavba domu je založena na betonových základových pásech o tl. 45 cm. Nosné zdivo je vyzděno z cihel plných pálených a kamene, stropy jsou dřevěné trámové, okna jsou dřevěná dvojitá. Podlahy jsou dřevěné. Dům je vytápěn lokálním topením na tuhá paliva, elektrickými přímotopy a lokálním topidlem "vafky". Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler umístěný v koupelně. IS - rodinný dům je napojený na elektřinu (220V, 400V), obecní vodovod. Plyn je do nemovitosti přiveden, nyní je odpojen. Odkanalizování je do jímky. Stavebně technický stav nemovitosti odpovídá stáří budovy cca 150 let s dobrou údržbou k proběhlým rekonstrukcím v roce 1963.



Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 4

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-332/2023-731

DATUM PRODEJE: 03.01.2023

KUPNÍ CENA: 2 202 839 Kč

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen rodinných domů publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 3. čtvrtletí roku 2024.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení – RD

Čtvrtletí	3/2022	1/2023	1/2024	3/2024
ČSOB index bydlení - RD	204,1	207,6	209,9	216,8

Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň (porovnávací metoda)

č.	Číslo řízení	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena (Kč)	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená (Kč)
1	V-15826/2022-703	15.09.2022	3 000 000	204,10	216,80	1,06	3 186 673
2	V-19350/2024-703	04.12.2024	2 498 750	216,80	216,80	1,00	2 498 750
3	V-323/2024-701	22.01.2024	2 600 000	209,90	216,80	1,03	2 685 469
4	V-332/2023-731	03.01.2023	2 202 839	207,60	216,80	1,04	2 300 460

4.2.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha.

Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza (porovnávací metoda)

č.	Poloha objektu	Pozemek [m²]	Plocha [m²]	Kupní cena přepočtená [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K _{red})	Cena po redukci (K _{rpc}) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena ocen. objektu [Kč/m²]
1	Borač č.p. 48	884	111	3 186 673	28 619	1,00	28 619	0,92	1,00	1,00	1,02	0,94	1,00	0,88	25 184
2	Na Potokách 55 a 56, Lomice	499	119	2 498 750	20 998	1,00	20 998	0,95	1,01	1,00	1,02	0,97	1,00	0,95	19 948
3	Školní č.p. 261, Černá Hora	336	126	2 685 469	21 313	1,00	21 313	0,92	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	0,95	20 248
4	Bedřichov č.p. 59	248	123	2 300 460	18 703	1,00	18 703	1,00	1,01	1,00	0,98	1,02	1,00	1,01	18 890
Střední hodnota															21 068
Minimum															18 890
Maximum															25 184
Směrodatná odchylka															2 430
Průměr - směrodatná odchylka															18 638
Průměr + směrodatná odchylka															23 498
Variační koeficient															11,53%
Výměra oceňovaného objektu															m² 110
Celková hodnota															Kč 2 313 420
Odhadovaná porovnávací hodnota															Kč 2 310 000

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 3 – lepší poloha.
- Vzorek č. 2 – mírně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1, 2 a 4 – samostatně stojící, ke kompletní rekonstrukci.
- Vzorek č. 3 – polořadový, ke kompletní rekonstrukci.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby.

- Vzorek č. 1 a 2 – obvyklé vybavení, bez příslušenství.
- Vzorek č. 3 – obvyklé vybavení, dřevěný přístavek - dílna.
- Vzorek č. 4 – obvyklé vybavení, garáž, stodola.

K5 – Koeficient velikosti pozemku.

- Vzorek č. 1 a 2 – větší pozemek.
- Vzorek č. 3 – obdobná pozemek.
- Vzorek č. 4 – menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Všechny srovnávané vzorky jsou situované mimo záplavové území.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 2 310 000 Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6).

Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění

Oceňovací metoda	Výsledek ocenění (Kč)
Ocenění porovnávací metodou	2 310 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0643 Brno-venkov	Obec: 582174 Osiky			
Kat.území: 713112 Osiky	List vlastnictví: 128			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Workpoint s.r.o., Sokolská 291/14, Veverí, 60200 Brno	01411012			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 46	298	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Osiky, č.p. 39, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 46				
445	19	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

2 310 000 Kč

Cena slovy: Dvamilionytřístadesettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny (tržní hodnoty). Interval obvyklé ceny (tržní hodnoty) obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.
- Na posudku se dále podílela Ing. Sofie Pokorná, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře.
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek.
- Odměna byla stanovena smluvně.
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881.
- Zadavatelem posudku je AGENTURA PRO REVITALIZACI A SPRÁVU PODNIKŮ – ARES, v.o.s., Jáchymovská 41/73, 360 04 Karlovy Vary, IČO: 263 30 351.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.10.1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.07.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 015001/2025, interní číslo Znalce 8842/2025.

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

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis

V Brně dne 17.02.2025

.....
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z KN	4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	5 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů	12 listů

Příloha č. 1

Výpisy z KN

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2025 08:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582174 Osiky

Kat.území: 713112 Osiky

List vlastnictví: 128

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

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

Vlastnické právo

Workpoint s.r.o., Sokolská 291/14, Veverčí, 60200 Brno	01411012	
--	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 46	298 zastavěná plocha a nádvoří
--------	-----------------------------------

Součástí je stavba: Osiky, č.p. 39, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 46

445	19 ostatní plocha
-----	-------------------

ostatní
komunikace

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy - umístění kabelového vedení NN v rozsahu článku III smlouvy a geom. plánu č. 149-583/2014

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 46

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná PV-014330023364/019 ze dne 10.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2014 08:49:55. Zápis proveden dne 27.11.2014.

V-21446/2014-703

Pořadí k 04.11.2014 08:49

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, Označená jiným způsobem, veškeré peněžitě existující a budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle Článku I Smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle Smlouvy o úvěru č. 2020-2482 - 3S do celkové výše 4 990 000,- Kč a příslušenství, jakož i dalších pohledávek, zejména pohledávky na zaplacení smluvních pokut, penále, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 15.06.2035 a to vše až do celkové výše 9 980 000,-Kč.

Oprávnění pro

Národní rozvojová banka, a.s., Přemyslovská 2845/43,
Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 44848943

Povinnost k

Parcela: St. 46, Parcela: 445

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2020-2482-N1 ze dne 30.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2020 09:04:58. Zápis proveden dne 21.08.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

V-11919/2020-703

Pořadí k 31.07.2020 09:04

Související zápisy

- 31 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2025 08:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582174 Osiky

Kat.území: 713112 Osiky

List vlastnictví: 128

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

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2020-2482-N1 ze dne 30.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2020 09:04:58. Zápis proveden dne 21.08.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

V-11919/2020-703

Související zápisy

Závazek neuumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2020-2482-N1 ze dne 30.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2020 09:04:58. Zápis proveden dne 21.08.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

V-11919/2020-703

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

**Workpoint s.r.o., Sokolská 291/14, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 01411012**

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

**Workpoint s.r.o., Sokolská 291/14, Veverčí, 60200
Brno, RČ/IČO: 01411012**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 31.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2020 11:29:27.
Zápis proveden dne 21.08.2020.**

V-11947/2020-703

Pro: Workpoint s.r.o., Sokolská 291/14, Veverčí, 60200 Brno

RČ/IČO: 01411012

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2025 08:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582174 Osiky

Kat.území: 713112 Osiky

List vlastnictví: 128

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

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

Vyhotoveno: 06.01.2025 08:31:14

Podpis, razítko:

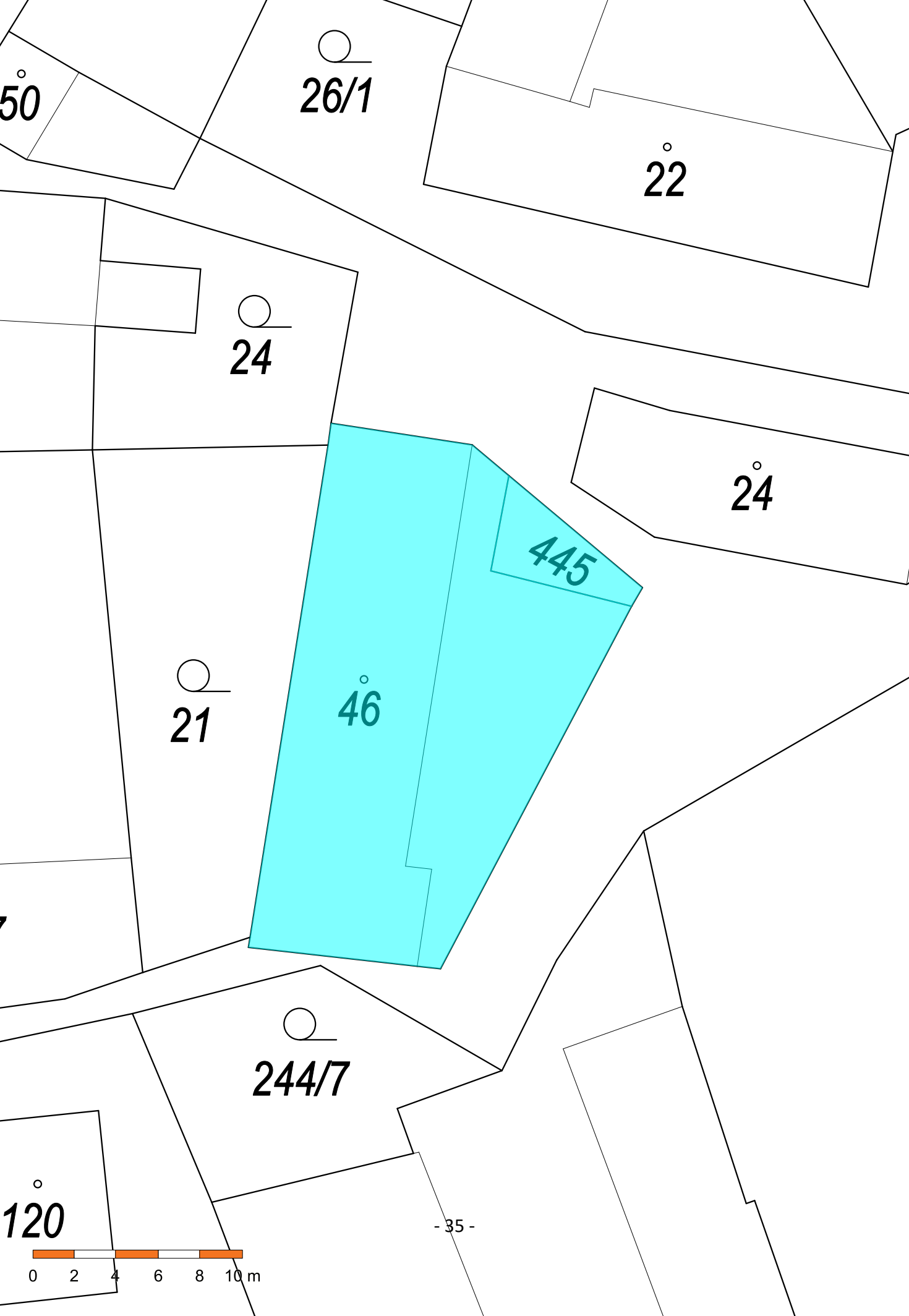
Řízení PÚ:

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

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

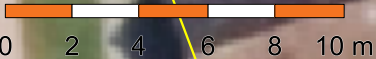
Počet listů: 2



Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2



Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 5



RD Osiky, č.p. 39 – exteriér



RD Osiky, č.p. 39 – interiér



RD Osiky, č.p. 39 – interiér



RD Osiky, č.p. 39 – sklep a hospodářský přístavek

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 12

Prodej, Rodinný dům, 131 m², Borač č.p. 48, okres Brno-venkov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Borač č.p. 48, okres Brno-venkov	Cena	3 250 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	884 m ²
Stav	Dobrý	Podlahová plocha	131 m ²
Dispozice	3+1		

Prodej rodinného domu. Velikost domu 3+1 plus ovocná zahrada. Benefitem tohoto domu je na druhem konci zahrady zbořeniště stavby kde by v budoucnu mohla vzniknout další stavba rodinného domu s 350m zahradou. Záleží jak nový majitel tuto stavbu pojme. V poslední době proběhla pouze modernizace koupelny, výměna rozvodů topení za nové a výměna elektrorozvodů. Vytápění zajišťuje kotel na pevná paliva. Dům je napojen na elektřinu, vodu bere z vlastní studny a odpad je řešený jímkou. Obecní vodovod a plyn jsou přímo před pozemkem.

Fotodokumentace



Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-15826/2022-703

Datum podání: 26.09.2022

Datum zplnění: 18.10.2022 Cena: -

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Borač, Borač, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 501 m² **Typ pozemku:** zahrada

č. 60/2 Borač

Pozemek, Borač, Borač, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 101 m² **Typ pozemku:** zahrada

č. 62 Borač

Rodinný dům, Borač č.p. 48, okres Brno-venkov

Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 131 m²

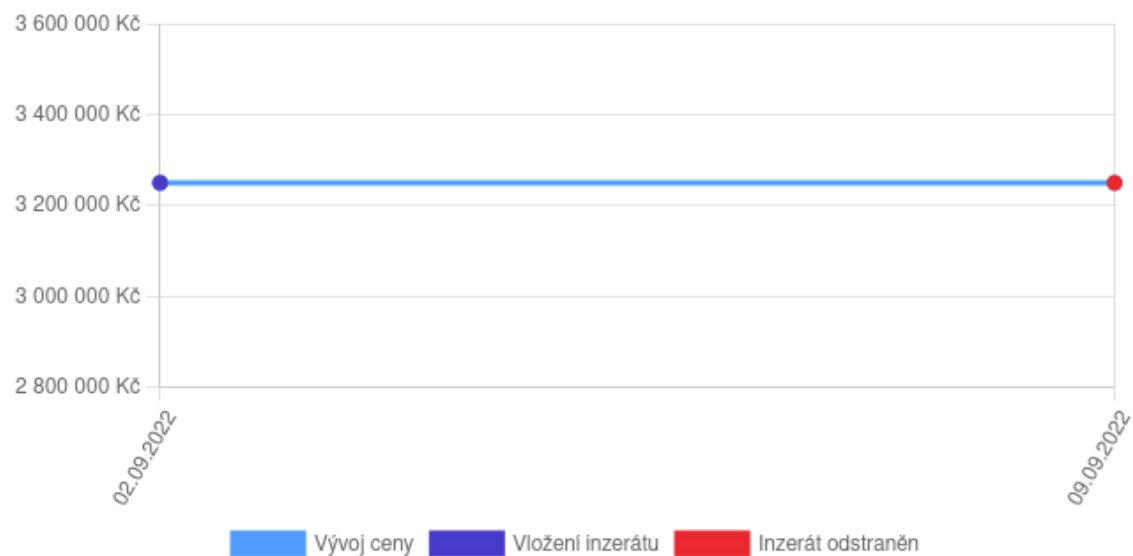
stavební č. 131 Borač (součástí je stavba č.p. 48, čst obce Borač)

Pozemek, Borač, Borač, okres Brno-venkov

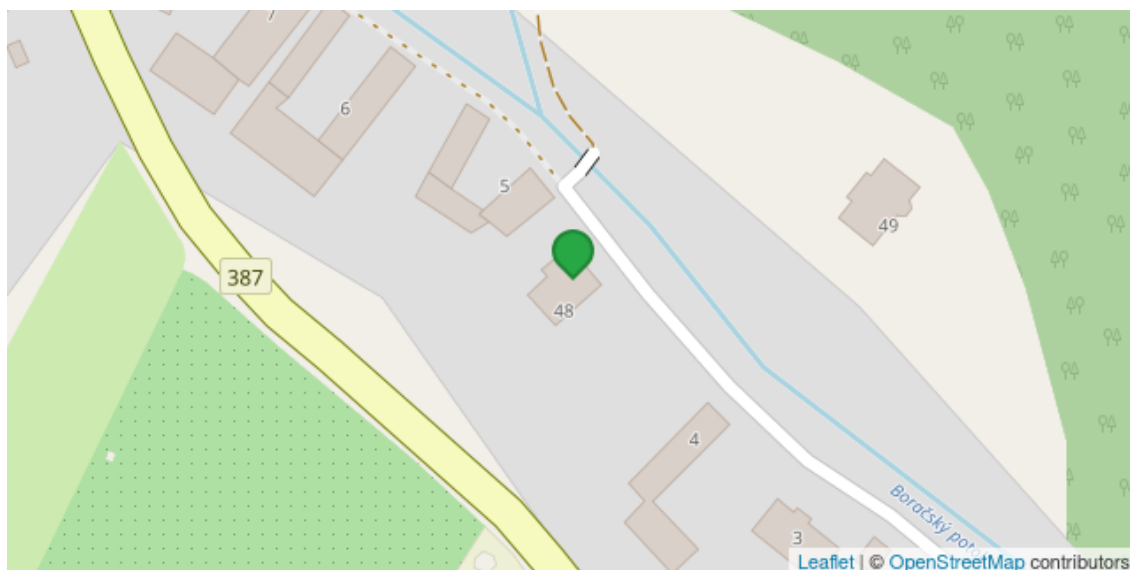
Plocha pozemku: 151 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

stavební č. 43 Borač

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



Mapové zobrazení



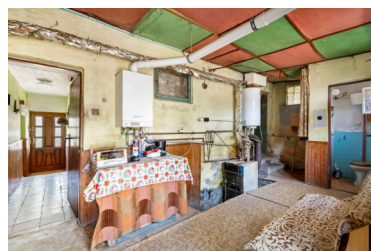
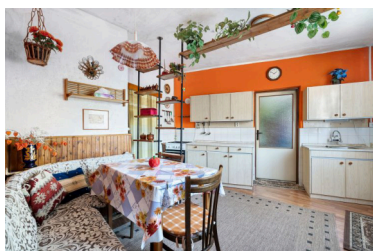
Prodej, Rodinný dům, 119 m², Na Potokách, Lomnice, okres Brno-venkov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

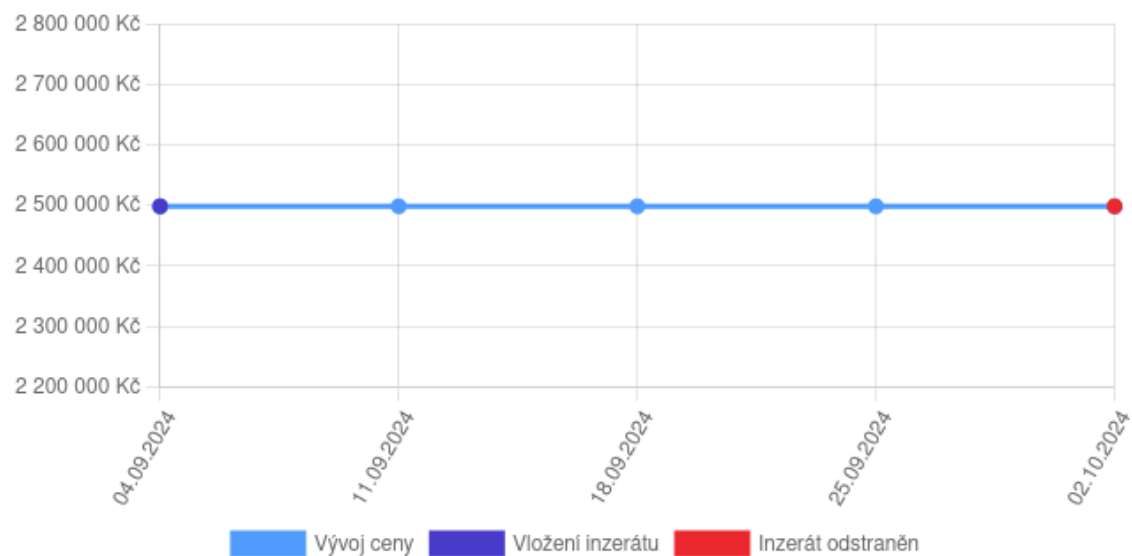
Lokalita	Na Potokách, Lomnice, okres Brno-venkov	Cena	2 498 750 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	499 m ²
Stav	Špatný	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Plynový kotel
Garáž	Ano	Podlahová plocha	120 m ²
Užitná plocha	119 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Jímka, Septik	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

Rodinný dům č. p. 56 a č. p. 55 v Lomnici u Tišnova se nachází v ul. Na Potokách. Celková zastavěná plocha a nádvoří činí 499 m². Domy původního stáří 120 let jsou určeny ke kompletní rekonstrukci. Kamenný základ domu s absencí izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce kámen - cihla mají tloušťku 70 cm. Světla výška stropu v obytných místnostech 2,2 m. Sedlová střecha bez využití podkroví. Částečné opravy byly provedeny před 40 lety (plastová okna a vstupní dveře). Vytápění pomocí plynového kondenzačního kotle s radiátory. Domy se nachází na konci ulice Na Potokách v krajní zástavbě a sousedí s lesním pozemkem. Dispozičně jsou propojeny a mají společný vstup. Mírně svažité pozemky ve tvaru půlkruhu má uliční šířka 31 m. Do domu je zavedena plynová přípojka, elektřina 230V a 380V. Dešťová voda je svedena do blízké vodoteče, splašková do žumpy. Dům je připojen na zdroj vody z veřejného vodovodu. Celkový obestavěný prostor je 865,18 m³

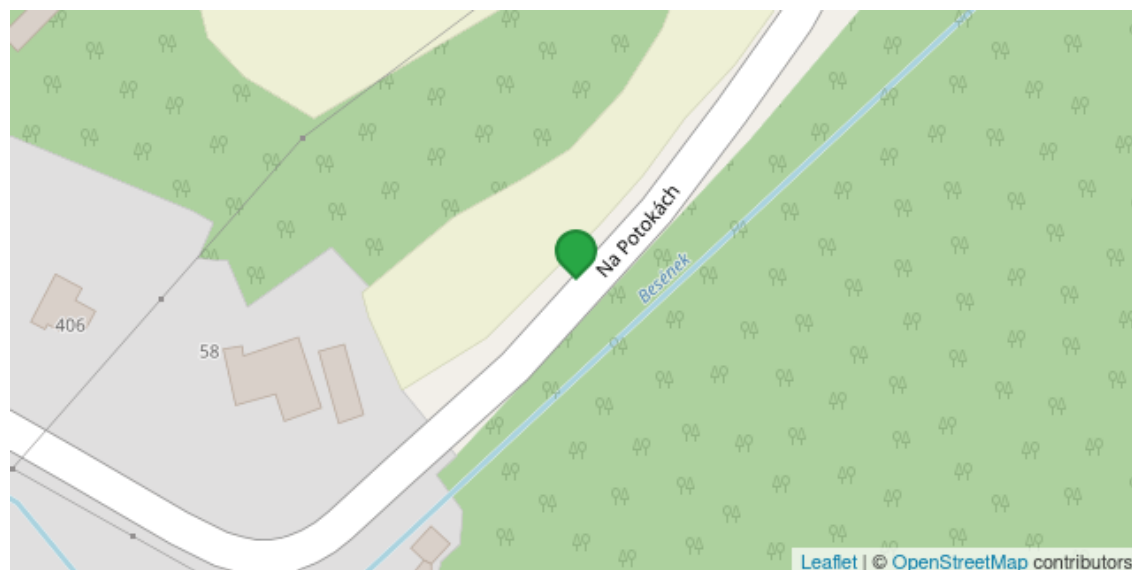
Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení



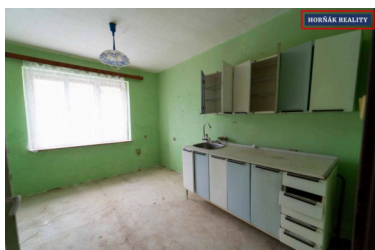
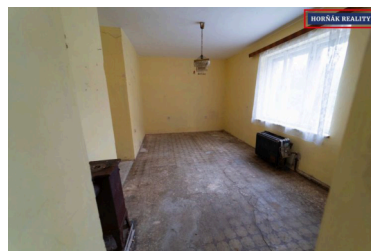
Prodej, Rodinný dům, 126 m², Školní č.p. 261, Černá Hora, okres Blansko

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Školní č.p. 261, Černá Hora, okres Blansko	Cena	2 800 000 Kč
Poznámka k ceně	Nová cena!, včetně provize včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	336 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Elektřina	230V	Užitná plocha	126 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme polořadový, rohový dům se současnou dispozicí 3+kk určený k rekonstrukci v klidné části obce Černá Hora. Zastavěná plocha 126 m², pozemek celkem 336 m². Dům je z části podsklepený s kamennou podezdívkou, dále jednotným zdivem a v dobré kondici. K dispozici prostorná půda využitelná k půdní vestavbě. Z obytné části je přístup na dvorek - možné vytvořit odpočinkovou zónu a místo pro bezpečné parkování automobilu za bránou. Na obytnou část ve tvaru písmene L pak navazuje přístavek dříve využívaný jako sklad, dílna, apod.. Celý dům je připojen na veškeré inženýrské sítě. Černá Hora je obec nabízející plnou občanskou vybavenost. Hledáte - li bydlení v obci obklopené lesy s dobrou dostupností na okraj Brna (20min., 22km) s možností dispozičních změn dle Vašich představ, a přijatelnou investicí vedoucí k Vašemu vysněnému bydlení, je nabídka určena právě vám. Cena za nemovitost: 2 800 000 Kč včetně provize

Fotodokumentace



Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-323/2024-701 Datum podání: 26.01.2024 Datum zplatnění: 19.02.2024 Cena: -

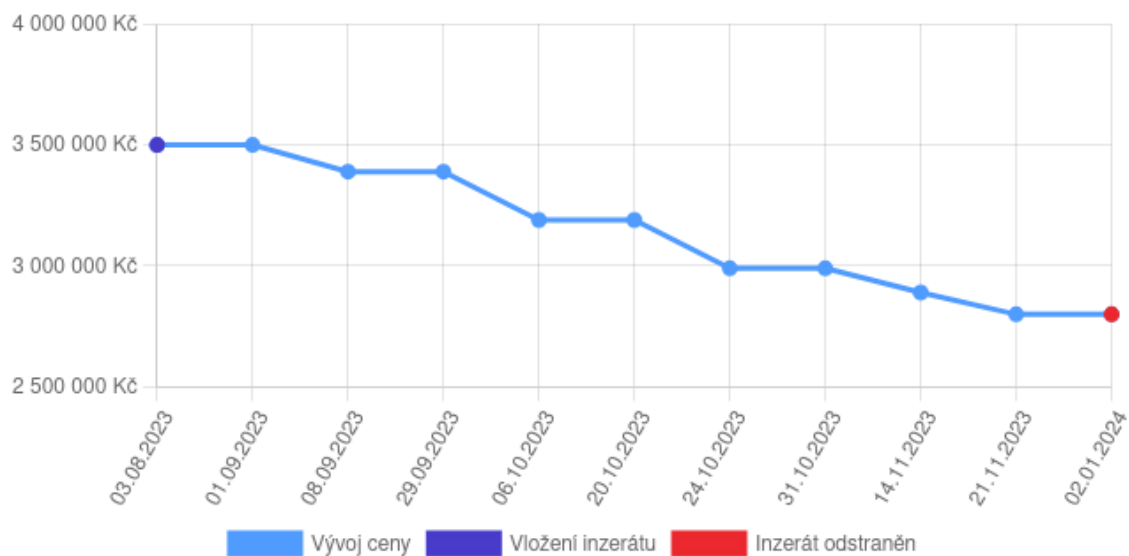
Nemovitosti v transakci

Rodinný dům, Školní č.p. 261, Černá Hora, okres Blansko

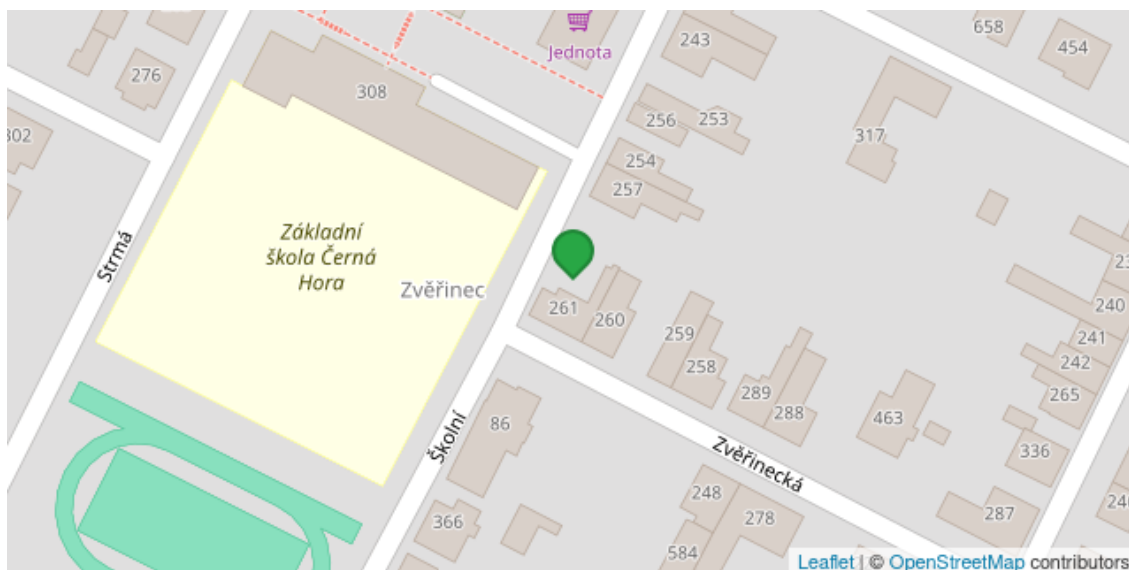
Konstrukce: smíšená, Plocha pozemku: 336 m²

č. 407 Černá Hora (součástí je stavba č.p. 261, čst obce Černá Hora)

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



Mapové zobrazení



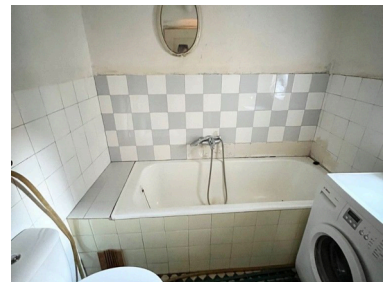
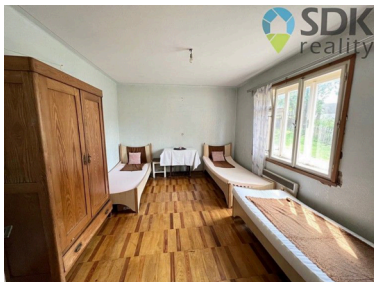
Prodej, Rodinný dům, 123 m², Bedřichov č.p. 59, okres Blansko

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Bedřichov č.p. 59, okres Blansko	Cena	2 090 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	248 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel, Plynový kotel
Užitná plocha	123 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Jímka	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji rodinný dům se stodolou a garáží v okrajové části Bedřichova u Lysic. Nemovitost je patrová a je součástí pozemku o celkové výměře 248 m². Původní stavba byla od roku 1963 částečně rekonstruována, byla provedena nástavba a přístavba. Z původního přízemního domu 2+1 bez sociálního zařízení s půdou byl vybudován rodinný dům 6+1 se soc. zařízením a podkrovím. Dispozice: - 1.NP o užitné ploše 88 m² - předsiň 15 m², kuchyň 16 m² průchozí do pokoje 16 m², pokoj 12 m², pokoj 14 m², původní kuchyně s kamny 11 m², koupelna s vanou a WC 4 m² - obytné podkroví o užitné ploše 35 m² disponuje 2 pokoji - půdní prostor - sklep cca 18 m je přístupný z předsiňe. Součástí pozemku je stodola, jež nabízí možnost dalšího stavebního místa nebo po demolici chybějící zahrádku. Součástí pozemku je zděná garáž vedle domu. Stavba domu je založena na betonových základových pásech o tl. 45 cm. Nosné zdivo je vyzděno z cihel plných pálených a kamene, stropy jsou dřevěné trámové, okna jsou dřevěná dvojí. Podlahy jsou dřevěné. Dům je vytápěn lokálním topením na tuhá paliva, elektrickými přímotopy a lokálním topidlem "vafky". Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler umístěný v koupelně. IS - rodinný dům je napojený na elektřinu (220V, 400V), obecní vodovod. Plyn je do nemovitosti přiveden, nyní je odpojen. Odkanalizování je do jímky. Stavebně technický stav nemovitosti odpovídá stáří budovy cca 150 let s dobrou údržbou k proběhlým rekonstrukcím v roce 1963. Obec Bedřichov nad Lysicemi je menší obec, která je obklopená krásnou přírodou. Je vyhledávána chalupáři, ale i lidmi pro trvalé bydlení. Dojezdová vzdálenost do Brna je 40 km, Boskovice 18 km a Blansko 20 km. Bedřichov má základní občanskou vybavenost, kompletní vybavenost nabízí 5 km vzdálené Lysice. Uvedená cena je bez provize RK. V případě zájmu o další informace kontaktujte makléřku.

Fotodokumentace



Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-332/2023-731 Datum podání: 27.01.2023 Datum zplatnění: 21.02.2023 Cena: -

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Bedřichov, Bedřichov, okres Blansko

Plocha pozemku: 26 m² **Typ pozemku:** zahrada

č. 360/2 Bedřichov

Pozemek, Bedřichov, Bedřichov, okres Blansko

Plocha pozemku: 27 m² **Typ pozemku:** ostatní

č. 360/8 Bedřichov

Garáž, Bedřichov, Bedřichov, okres Blansko

Plocha pozemku: 31 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

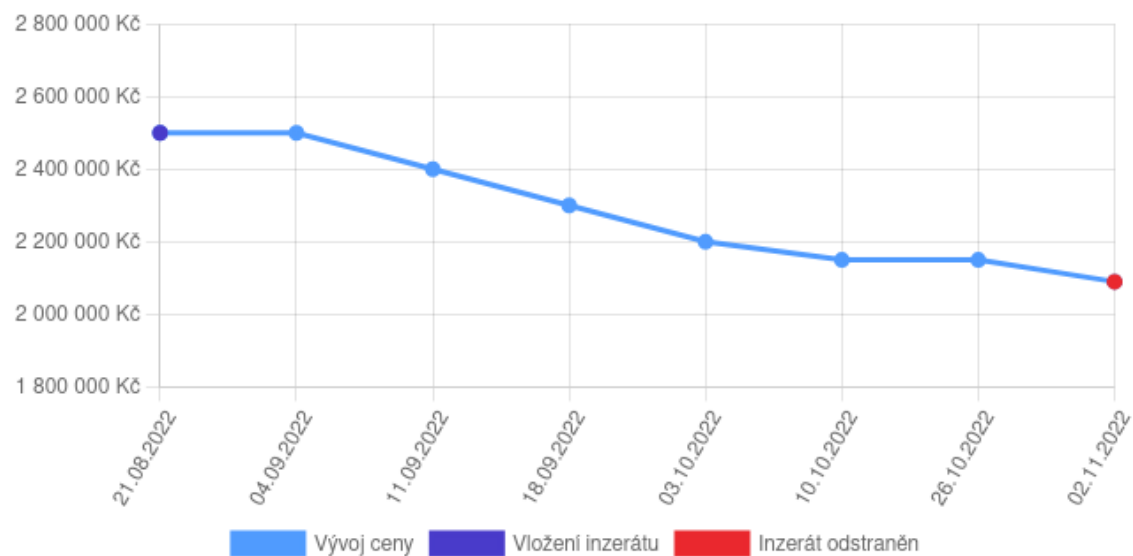
stavební č. 142 Bedřichov (součástí je stavba budova bez čp/če, garáž)

Rodinný dům, Bedřichov č.p. 59, okres Blansko

Konstrukce: smíšená, **Velikost:** 123 m², **Plocha pozemku:** 164 m²

stavební č. 8/2 Bedřichov (součástí je stavba č.p. 59, část obce Bedřichov)

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



Mapové zobrazení

