



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 010992/2026

o ceně pozemku parc. č. 1056/21, zapsaného na LV č. 402 v k. ú. Drahonín, obec Drahonín, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský kraj.

Objednatel posudku:

Petr Kremlička
Krátká 544
533 52 Srch

Účel posudku:

Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro majetkovou dispozici.

Datum ocenění:

12. února 2026, k datu vyhotovení znaleckého posudku

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

12. února 2026

Počet stran: 20 (z toho 8 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 OSTATNÍ	3
2.4 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.5 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.6 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
2.7 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT.....	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	5
3.2 MÍSTOPIS	5
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI VZHLEDEM K OBCI	5
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE DRAHONÍN	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI.....	6
4. POSUDEK.....	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU CENOU/TRŽNÍ HODNOTOU	7
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	8
4.2.1 Porovnávací databáze	8
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty	9
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	10
5.1 KONTROLA POSTUPU	11
6. ZÁVĚR.....	12
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	13
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	14
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	15
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DRAHONÍN	16
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	17
PŘÍLOHA Č. 6 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ.....	18

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 20. ledna 2026. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu vyhotovení znaleckého posudku, tj. k datu 12. února 2026.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou jako podklad pro majetkovou dispozici.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1056/21, zapsaný na LV č. 402 v katastrálním území Drahonín, obec Drahonín, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský kraj.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 402 ze dne 6. října 2025 pro k. ú. Drahonín.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Drahonín z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Ostatní

- Územní plán obce Drahonín v aktuálním znění dostupný dne 12. února 2026 na adrese: <https://www.tisnov.cz/obec-drahonin/d-7703>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>

2.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.6 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.7 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny z veřejně dostupných dat a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnostími uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je následující nemovitá věc, zapsaná na LV č. 402 pro k. ú. Drahonín:

- Pozemek parc. č. 1056/21 – orná půda, výměra 2 137 m²

Vlastníci:

Říhošek Tomáš, Dušínova 1783/69, 664 34 Kuřim

1/2

Slavičková Jana, č.p. 321, 59455 Dolní Loučky

1/2

Omezení vlastnického práva:

- Věcné břemeno zřízení a provozování vedení ve prospěch EG. D Holding, a.s.
- Zástavní právo smluvní ve prospěch PERFECT INVEST, a.s.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	112 (dle Malého lexikonu obcí 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Školy:	Ne
Obchod s potravinami:	Ne

3.3 Umístění nemovitosti vzhledem k obci

Poloha k centru:	Jihovýchodně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce, částečně přístup přes nezpevněný pozemek ve vlastnictví obce
Konfigurace terénu:	Mírně svažité pozemek
Okolí pozemku:	Rodinné domy, pole
Parkovací možnosti:	Chybí
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Elektrina dovedena na hranici pozemku

3.4 Územní plán obce Drahonín

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Drahonín definovány jako plochy smíšené obytné. V okolí nemovitosti se nachází také plochy smíšené obytné. Výřez z územního plánu obce Drahonín viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parc. č. 1056/21 se nachází v obci Drahonín na jihovýchodním okraji zastavěného území obce. Poloha je klidová, v sousedství rodinných domů a zemědělsky využívaných ploch. Obec Drahonín je malou obcí s omezenou občanskou vybaveností, což má vliv na úroveň poptávky po stavebních pozemcích v dané lokalitě.

Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako orná půda. Dle územního plánu obce Drahonín se však nachází v ploše smíšené obytné, což umožňuje výstavbu rodinného domu.

Pozemek má pravidelný, přibližně obdélníkový tvar a je mírně svažitý. Tvar je z hlediska budoucí výstavby vyhovující. Mírná svažitost může znamenat zvýšené náklady na založení stavby oproti rovinatému terénu.

Přístup k pozemku je zajištěn ze zpevněné komunikace ve vlastnictví obce, částečně přes nezpevněný obecní pozemek. Přístup je fakticky umožněn.

Inženýrské sítě: elektrická energie je přivedena na hranici pozemku. Ostatní inženýrské sítě (např. vodovod, kanalizace, plyn) nejsou na hranici pozemku vybudovány, což znamená nižší stavební připravenost pozemku ve srovnání s plně zasítovanými stavebními parcelami.

Pozemek je nezastavěný, zatravněný, bez provedených terénních úprav či vybudovaných přípojek ostatních sítí.

Celková výměra pozemku činí 2 137 m². Jedná se o nadprůměrnou výměru ve vztahu k běžným stavebním parcelám určeným pro výstavbu jednoho rodinného domu, což může mít vliv na jednotkovou cenu v porovnání s menšími stavebními pozemky.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou/tržní hodnotou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena obvyklá cena, resp. tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q3/2024	+2,0	308,8	+6,1
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	
Q2/2025	+1,6	324,5	
Q3/2025	+2,0	308,8	

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: pozemek		x	Drahonín – okrajová část obce	Pravidelný pozemek v mírně svažitém terénu, příjezd po nezpevněné komunikaci	Stavebně nepřipravený pozemek, Inženýrské sítě na hranici pozemku – elektřina	Plochy smíšené obytné – návrh	2 137	605
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Tvar a sklon	Územní plán	Výměra [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	1 815	Realizace 12/2025	Žďárec	Pravidelný pozemek v rovinatém terénu, příjezd po zpevněné komunikaci	Lepší stavební připravenost, kompletní inženýrské sítě na hranici pozemku	Plochy obytné – rozvojové	1 115	671
		1,00	0,90	0,90	0,60	1,00	0,76	0,37
2	1 089	Realizace 09/2025	Rožná	Pravidelný pozemek v rovinatém terénu, příjezd po zpevněné komunikaci	Lepší stavební připravenost, kompletní inženýrské sítě na hranici pozemku	Plochy bydlení v rodinných domech, část občanské vybavení	862	575
		1,00	0,95	0,90	0,80	1,10	0,70	0,53
3	1 100	Realizace 09/2025	Vidonín	Pravidelný pozemek v rovinatém terénu, příjezd po zpevněné komunikaci	Lepší stavební připravenost, kompletní inženýrské sítě na hranici pozemku	Plochy bydlení individuální	1 025	586
		1,00	1,00	0,90	0,80	1,00	0,74	0,53
4	1 100	Realizace 07/2025	Vidonín	Pravidelný pozemek v rovinatém terénu, příjezd po zpevněné komunikaci	Lepší stavební připravenost, kompletní inženýrské sítě na hranici pozemku	Plochy bydlení individuální	1 034	587
		1,00	1,00	0,90	0,80	1,00	0,74	0,53

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 575 do 671 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 605 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **1 292 885 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
605	2 137	1 292 885

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	605 Kč/m ²
Výměra pozemku	2 137 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	1 292 885 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	1 290 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **1 290 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrola vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
 - Zdrojem dat byly podklady poskytnuté objednatelem, vlastní a komerční databáze nemovitých věcí, veřejně přístupné podklady a data.
- Kontrola průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
 - Použitá data jsou adekvátní vzhledem k účelu ocenění, bylo provedeno porovnávací ocenění pro vyhodnocení různých pohledů na oceňované nemovité věci.
- Kontrola způsobu zpracování použitých dat.
 - Data jsou přehledně zpracována, výpočty uvedeny do tabulek. Byla vyhotovena rekapitulace, jednotlivé kroky i dílčí výsledky jsou odpovídajícím způsobem okomentovány.
- Kontrola zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
 - V rámci porovnávací metody byly stanoveny cenotvorné faktory, rozdíly mezi nemovitostmi byly upraveny koeficienty.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
 - Cena obvyklá nemovitých věcí byla stanovena na základě porovnávací metody ocenění, která dle znalcem provedeného postupu nejlépe reflektuje hodnotu oceňovaných nemovitých věcí v tržním prostředí.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.
 - Závěr byl formulován jednoznačně a jasně odpovídá na zadanou otázku.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci, a to pozemku parc. č. 1056/21, zapsaného na LV č. 402 v k. ú. Drahonín, obec Drahonín, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský kraj.

Stanovená **cena obvyklá** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

1 290 000 Kč

Slovy: jeden milion dvě stě devadesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Kateřina Bártová (je oprávněna posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Pavel Hladík (vzal na vědomí a podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Ing. Tomáš Pistulka (podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 010992/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 12. února 2026

.....
Ing. Pavel Hladík, jednatel

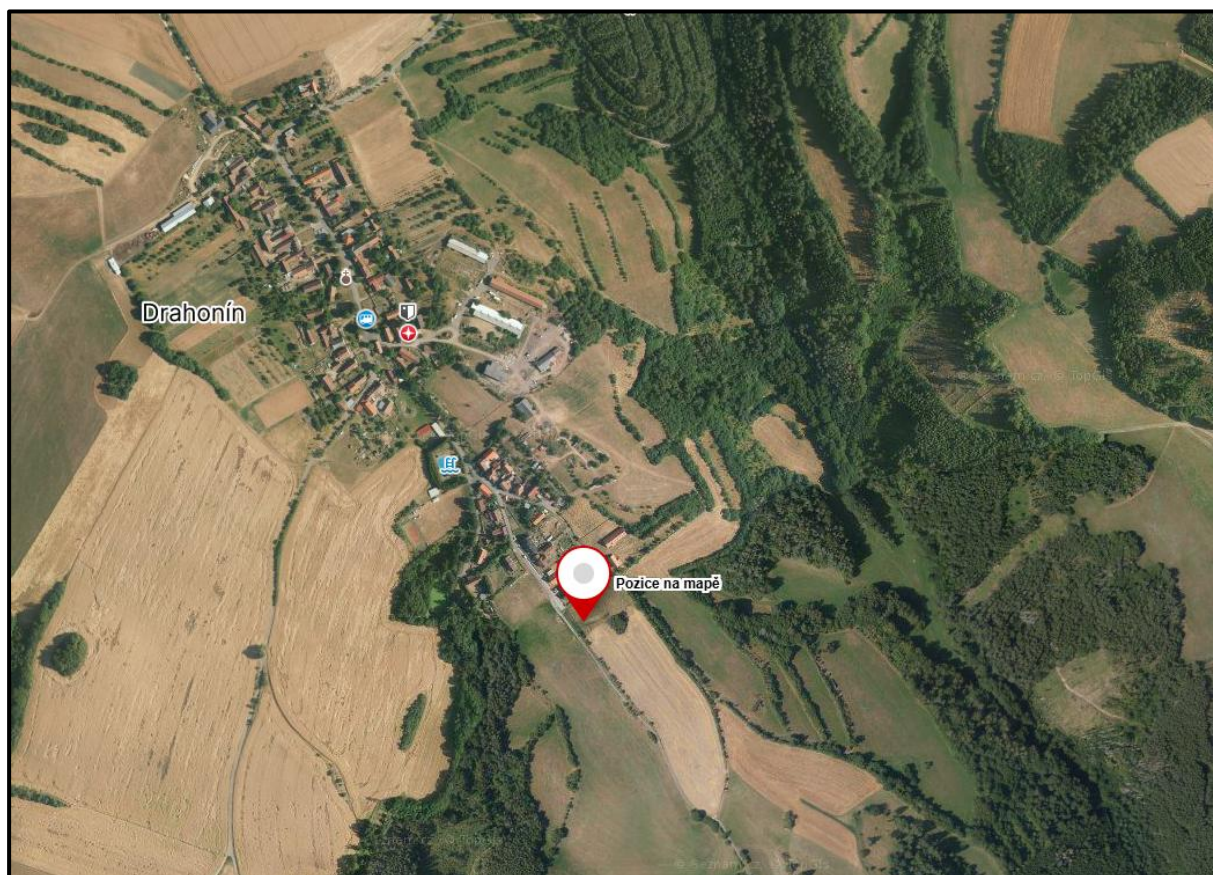
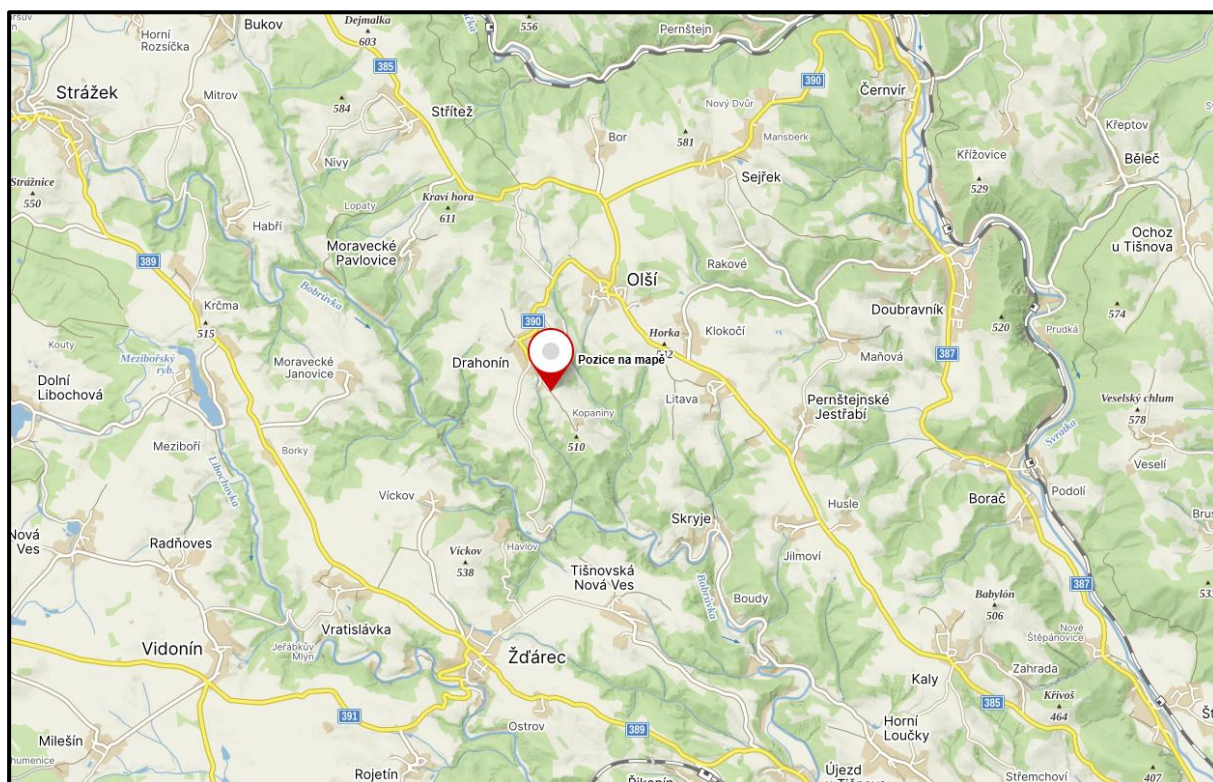
.....
Ing. Kateřina Bártová, znalec

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

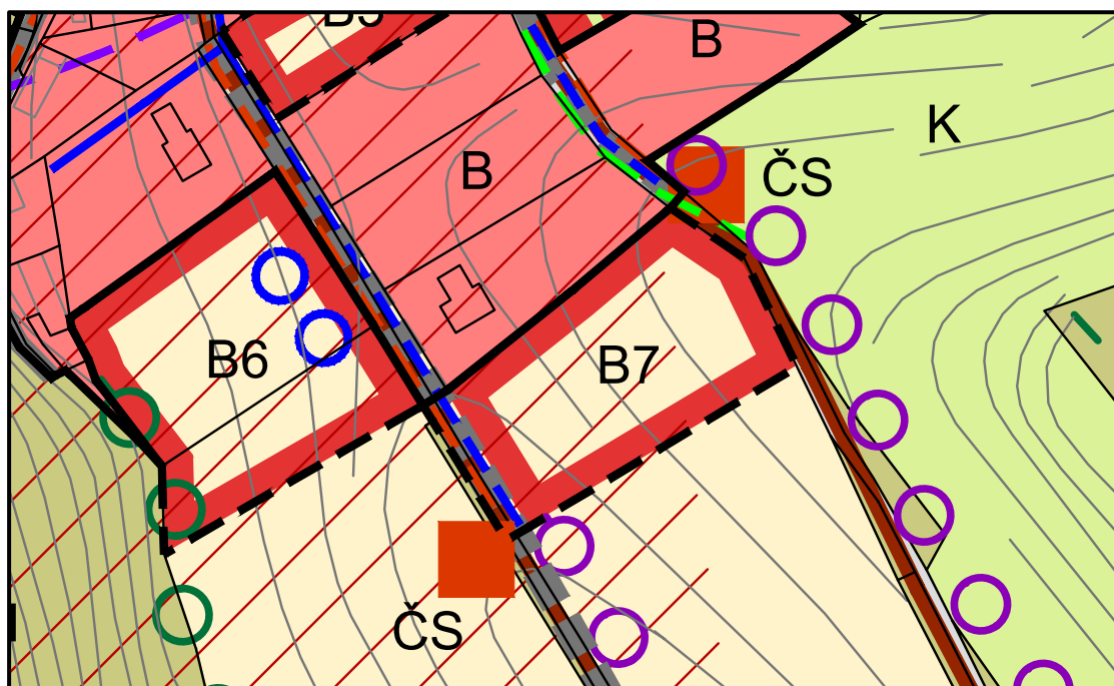
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2025 13:35:02				
Okres: CZ0643 Brno-venkov		Obec: 595560 Drahonín		
Kat.území: 631761 Drahonín		List vlastnictví: 402		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo				
Řihošek Tomáš, Dušínova 1783/69, 66434 Kuřim	940612/4200		1/2	
Slavičková Jana, č.p. 321, 59455 Dolní Loučky	916228/4967		1/2	
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 1056/21	2137	orná půda		zemědělský půdní fond
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou				
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				
Zřízení a vymezení věcného břemene osobní služebnosti podle energetického zákona a smlouvy č.: NM-014330064524/003-YPM, rozsah dle geom. plánu č.: 221-1980/2021.				
Oprávnění pro				
EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200				
Brno, RČ/IČO: 28085400				
Povinnost k				
Parcela: 1056/21				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná NM-014330064524/003-YPM ze dne 07.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2022 06:12:26. Zápis proveden dne 11.02.2022.				
			V-1102/2022-703	
Pořadí k 19.01.2022 06:12				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění pohledávky :				
Existující, 20.000.000 ,- Kč, Smlouva o úvěru č. 103623,				
Budoucí určená druhem a dobou vzniku, 60.000.000,- Kč, Smlouva o úvěru č. 103623, doba trvání do 27.6.2034				
Oprávnění pro				
PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní				
Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997				
Povinnost k				
Parcela: 1056/21				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2023 13:03:01. Zápis proveden dne 19.01.2024.				
			V-18949/2023-703	
Pořadí k 22.12.2023 13:03				
o Zákaz zcizení a zatížení				
doba trvání : na dobu trvání zástavního práva				
Oprávnění pro				
PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní				
Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997				
Povinnost k				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.				
strana 1				

[illegible]

Příloha č. 3 – Mapa oblasti

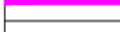


Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Drahonín

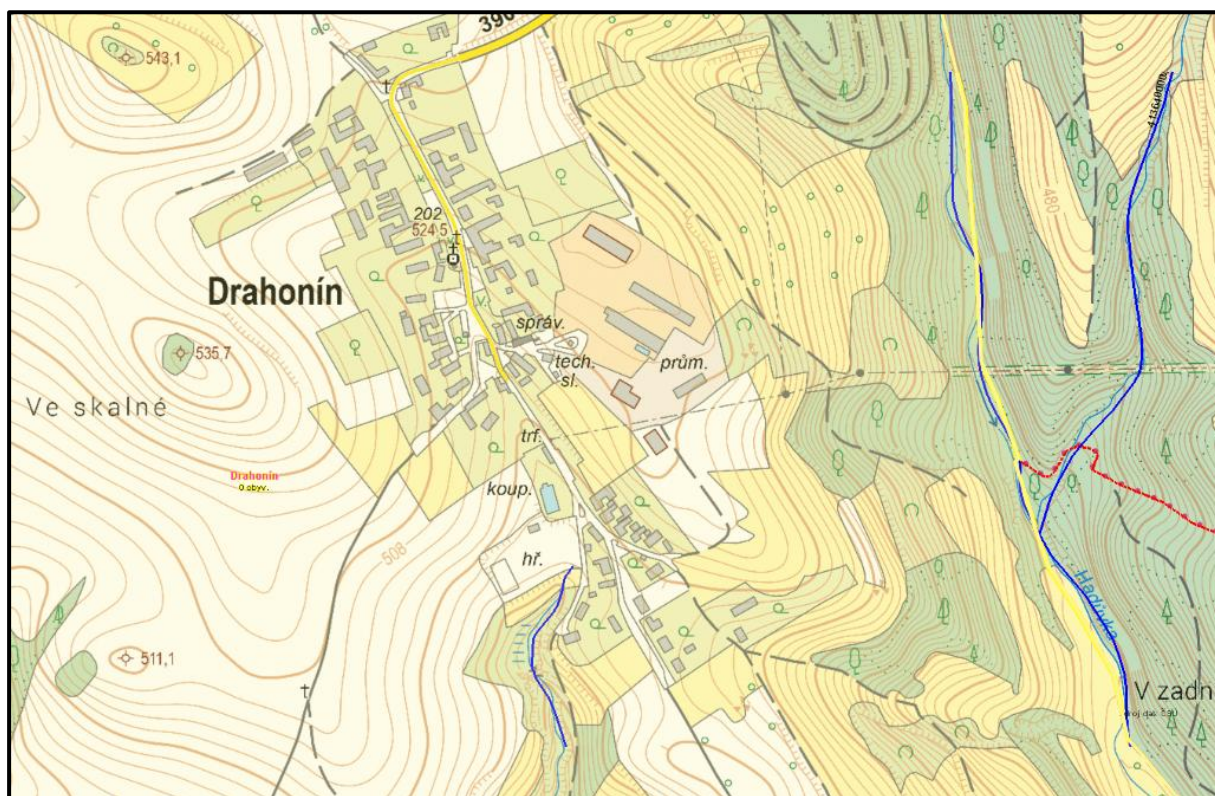


PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

			<i>plochy smíšené obytné</i>	B
---	---	---	------------------------------	---

			<i>kanalizace oddílná</i>
			<i>přívodní vodovodní řad</i>
			<i>gravitační vodovodní řad</i>
			<i>vedení VN</i>
			<i>vedení VN</i>

Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Vzorky pro porovnání

Vzorek č. 1 (1 115 m²):

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 703 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

Řízení V-19858/2025-703

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.023.725,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 16.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2025 10:40:55. Zápis V-19858/2025-703
proveden dne 13.01.2026.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1087/67, LV 506 k.ú. Žďárec



FUNKČNÍ PLOCHY - ZÓNY

stav - stabilizované



potenciální rozvojové



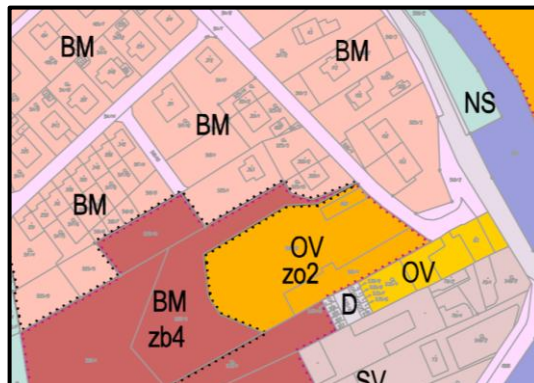
rezervní



OBYTNÁ

Vzorek č. 2:

Číslo řízení: V-3706/2025-714		Smlouva kupní, Smlouva o zřízení věcného předkupního práva					
Datum podání: 05.09.2025		Datum zplnění: 26.09.2025		Plocha pozemků: 862 m²		Cena: 938 718 Kč	
Pozemek, Rožná, Rožná, okres Žďár nad Sázavou → Letecký pohled 🗺️ Panorama 🚶 Street View 🗺️ Mapy.cz 🏠 Katastr nemovitostí							
Plocha pozemku: 862 m²				Typ pozemku: ostatní			
č. 526/7 Rožná							



stav návrh

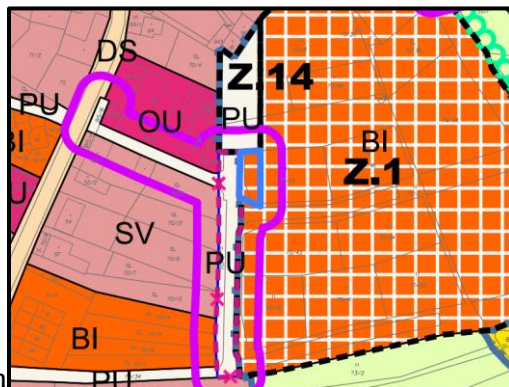
plochy bydlení

BV	BV	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské
BM	BM	BM – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

OV	OV	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
OS	OS	OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Vzorek č. 3:

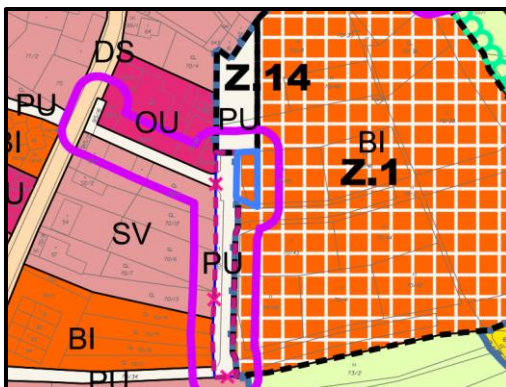
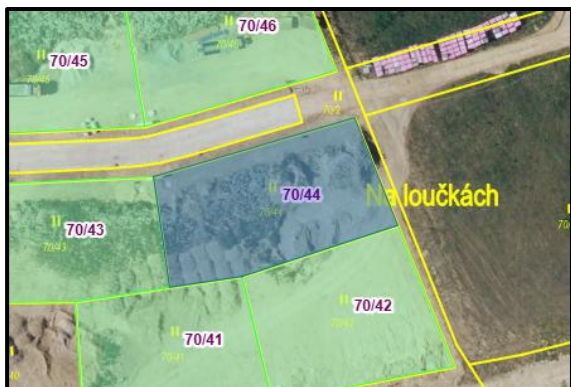
Číslo řízení: V-2056/2025-746		Smlouva kupní, Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, Smlouva o záložní zřízení					
Datum podání: 24.09.2025		Datum zplnění: 15.10.2025		Plocha pozemků: 1025 m ²		Cena: 1 127 500 Kč	
Pozemek_Vidonín_Vidonín_okres_Žďár nad Sázavou  Letecký pohled  Panorama  Street View  Mapy.cz  Katastr nemovitostí							
Plocha pozemku: 1025 m ²				Typ pozemku: zahrada			
č. 70/43 Vidonín							



PLOCHY BYDLENÍ	BI	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
----------------	----	----	----------------------

Vzorek č. 4 (1 034 m²):

Číslo řízení: V-1427/2025-746		Smlouva kupní, Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, Smlouva o zákazu zatížení			
Datum podání:	04.07.2025	Datum zplnění:	29.07.2025	Plocha pozemků:	0 m ²
				Cena:	1 137 400 Kč
Vidonín, Vidonín, okres Žďár nad Sázavou  Panorama  Street View  Mapy.cz  Katastr nemovitostí					
č. 70/44 Vidonín					



PLOCHY BYDLENÍ	BI	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
----------------	----	----	----------------------