ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 031887/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Benešov u Boskovic a Okrouhlá u Boskovic pro exekuční řízení č.j. 3 EX 55/22

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10** **Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor**
Adresa:	Na Plískavě 1525/2, 10200 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	**71 400 Kč**

Počet stran: 25 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 04.09.2023 **Vyhotoveno:** V Praze 04.09.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina):

- na pozemcích parc. č. 186/129 (trvalý travní porost), parc. č. 304/76 (orná půda), parc. č. 304/78 (orná půda), parc. č. 325/5 (ostatní plocha), parc. č. 325/12 (ostatní plocha), parc. č. 325/32 (trvalý travní porost), parc. č. 435/8 (ostatní plocha), parc. č. 435/9 (ostatní plocha), parc. č. 435/77 (orná půda), parc. č. 435/78 (orná půda), parc. č. 442/2 (zahrada), parc. č. 443/1 (zahrada), parc. č. 443/2 (zahrada), parc. č. 445/1 (ostatní plocha), parc. č. 445/2 (ostatní plocha), parc. č. 448/3 (zahrada), parc. č. 1958/1 (vodní plocha), parc. č. 1958/2 (vodní plocha) a parc. č. 1960 (ostatní plocha) v kat. území Benešov u Boskovic, obec Benešov, okres Blansko, zapsáno na LV 257,

- na pozemku parc. č. 719/101 (orná půda) v kat. území Okrouhlá u Boskovic, obec Okrouhlá, okres Blansko, zapsáno na LV 174.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.07.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.6.2023 pod č.j. 3 EX 55/22-63,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 13.7.2023,

- list vlastnictví č. 257 ze dne 27.5.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 174 ze dne 27.5.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.7.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 10.7.2023,

- kopie územního plánu obce Benešov z roku 2013,

- kopie územního plánu obce Okrouhlá z roku 2014,

- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 16.6.2023,

- nájemní smlouva ze dne 1.1.2013,

- vyrozumění o ohledání ze dne 19.6.2023,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3928/2022-731. Datum podání k okamžiku 14.10.2022,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4509/2022-731. Datum podání k okamžiku 28.11.2022,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1376/2022-731. Datum podání k okamžiku 6.4.2022,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1033/2023-731. Datum podání k okamžiku 23.3.2023,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1173/2021-731. Datum podání k okamžiku 19.3.2021,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3562/2021-709. Datum podání k okamžiku 5.5.2021.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérii je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále děli dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 257

kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Benešov, k.ú. Benešov u Boskovic
adresa nemovité věci: Benešov, 679 53 Benešov

LV č. 174

kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Okrouhlá, k.ú. Okrouhlá u Boskovic
adresa nemovité věci: Okrouhlá, 680 01 Okrouhlá

Nájemní smlouva

kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Benešov, k.ú. Benešov u Boskovic
adresa nemovité věci: Benešov, 679 53 Benešov

Místopis

Obec Benešov se nachází cca 9 km severovýchodně od města Boskovice a cca 29 km západně od města Prostějov. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Prostějově a v Boskovicích. Do obce vede silnice II. třídy.

Obec Okrouhlá se nachází cca 6 km severovýchodně od města Boskovice, cca 32 km západně od města Prostějov a cca 42 km jihozápadně od města Litovel. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Prostějově, Litovli a v Boskovicích. Do obce vede silnice III. třídy.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha		☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☒ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☒ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - samota		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 946/1	Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno
parc. č. 435/107	Obec Benešov, č. p. 122, 67953 Benešov

Celkový popis nemovité věci

Pozemky na LV č. 257, k.ú. Benešov u Boskovic

Oceňované pozemky se nacházejí cca 750 m jižně, cca 900 m jihozápadně až 300 m západně od okraje zastavěné části obce Boskovice. Jedná se o několik souborů sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha, vodní plocha a zahrada o výměře 14 757 m^2. Soubor pozemků parc. č. 1960, parc. č. 442/2, parc. č. 443/2, parc. č. 445/2, parc. č. 445/1, parc. č. 448/3, parc. č. 443/1, parc. č. 435/9, parc. č. 435/8, parc. č. 435/78 a parc. č. 435/77 je na východní straně ohraničený zastavěnou

částí obce Benešov. Na pozemcích parc. č. 435/9 a parc. č. 435/8 se nachází zpevněná komunikace. Na pozemcích parc. č. 1960, parc. č. 442/2, parc. č. 443/2, parc. č. 445/2, parc. č. 445/1, parc. č. 448/3 a parc. č. 443/1 se nachází několik listnatých porostů. Na pozemku parc. č. 1960 se nachází drátěné oplocení (ohrada). Travnaté pozemky parc. č. 304/78 a parc. č. 304/76 jsou na západní straně ohraničené lesním porostem a nacházejí se v lánu. Zemědělský pozemek parc. č. 186/129 není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Na travnatých pozemcích parc. č. 325/5 a parc. č. 325/12 se nacházejí listnaté porosty. Na pozemcích parc. č. 1958/2 a parc. č. 1958/1 se nachází koryto Okrouhlého potoka. V době oceňování byly pozemky udržované a využívané. K pozemkům parc. č. 443/1, parc. č. 435/9 a parc. č. 435/78 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 435/107, který je ve vlastnictví obce Benešov.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené převážně jako plocha zemědělská, dále plocha smíšeného nezastavěného území – přírodní, plocha smíšeného nezastavěného území – zemědělská, plocha vodní a vodohospodářská, dopravní infrastruktura – silniční a plocha smíšeně obytná – venkovská.

Pozemky parc. č. 1960, parc. č. 442/2, parc. č. 443/2, parc. č. 445/2, parc. č. 445/1, parc. č. 448/3, parc. č. 443/1, parc. č. 435/9, parc. č. 435/8, parc. č. 435/78 a parc. č. 435/77 se nachází v Přírodním parku Řehořkovo Kořenecko.

Pozemky na LV č. 174, k.ú. Okrouhlá u Boskovic

Oceňovaný pozemek se nachází cca 800 m východně od okraje zastavěné části obce Okrouhlá. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 3 282 m^2. Pozemek je na jižní straně ohraničený zpevněnou cestou a nachází se v lánu. Na severní části pozemku se nacházejí listnaté porosty. Přes pozemek parc. č 719/101 vede nadzemní vedení VN. Pozemek je svažitý k jihovýchodní straně. V době oceňování byl pozemek převážně využívaný a udržovaný. K pozemku parc. č. 719/101 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 946/1, který je ve vlastnictví Jihomoravského kraje.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha zemědělská – orná půda.

Pozemek parc. č. 719/101 se nachází v Přírodním parku Řehořkovo Kořenecko.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky parc. č. 186/129, parc. č. 304/76, parc. č. 304/78, parc. č. 325/32, parc. č. 435/77 a parc. č. 435/78 jsou pronajímané Zemědělskému družstvu Skály na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 7 let.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 13.7.2023. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: K pozemkům parc. č. 443/1, parc. č. 435/9 a parc. č. 435/78 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 435/107, který je ve vlastnictví obce Benešov. K pozemku parc. č. 719/101 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 946/1, který je ve vlastnictví Jihomoravského kraje.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Pozemky parc. č. 1960, parc. č. 442/2, parc. č. 443/2, parc. č. 445/2, parc. č. 445/1, parc. č. 448/3, parc. č. 443/1, parc. č. 435/9, parc. č. 435/8, parc. č. 435/78 a parc. č. 435/77 se nachází v Přírodním parku Řehořkovo Kořenecko.
Pozemek parc. č. 719/101 se nachází v Přírodním parku Řehořkovo Kořenecko.

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:
ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
Komentář: Pozemky parc. č. 186/129, parc. č. 304/76, parc. č. 304/78, parc. č. 325/32, parc. č. 435/77 a parc. č. 435/78 jsou pronajímané Zemědělskému družstvu Skály na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 7 let.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 6 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský a stavební pozemek
- lokalita: k.ú. Benešov u Boskovic, blízké okolí do cca 20 km.

4.2. Ocenění

LV č. 257

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Benešov u Boskovic (okr. Blansko)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Benešov u Boskovic, realizovaný prodej ze dne 14.10.2022, V-3928/2022-731**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 304/39, parc. č. 304/44, parc. č. 420/8, parc. č. 304/38, parc. č. 420/6, parc. č. 304/63, parc. č. 420/4, parc. č. 304/65 a parc. č. 304/42 v k.ú. Benešov u Boskovic o výměře 8 160 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
328 400	8 160	40,25	1,05	**42,26**

Název: **k.ú. Okrouhlá u Boskovic, realizovaný prodej ze dne 28.11.2022, V-4509/2022-731**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1010/8, parc. č. 646/78, parc. č. 280/56 a parc. č. 719/43 v k.ú. Okrouhlá u Boskovic o výměře 6 584 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
186 352	6 584	28,30	1,05	**29,72**

Název:	**k.ú. Vratíkov, realizovaný prodej ze dne 6.4.2022, V-1376/2022-731**			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 335/51 a parc. č. 335/38 v k.ú. Vratíkov o výměře 6 376 m^2.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
187 584	6 376	29,42	1,05	**30,89**

Minimální jednotková porovnávací cena	29,72 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	34,29 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	42,26 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	186/129	881	34,00	1 / 8	3 744
orná půda	304/76	180	34,00	1 / 8	765
orná půda	304/78	3 959	34,00	1 / 8	16 826
ostatní plocha	325/5	72	34,00	1 / 8	306
ostatní plocha	325/12	3 527	34,00	1 / 8	14 990
trvalý travní porost	325/32	1 619	34,00	1 / 8	6 881
ostatní plocha	435/8	38	34,00	1 / 8	162
ostatní plocha	435/9	182	34,00	1 / 8	774
orná půda	435/77	316	34,00	1 / 8	1 343
orná půda	435/78	414	34,00	1 / 8	1 760
zahrada	443/1	1 052	34,00	1 / 8	4 471
zahrada	443/2	953	34,00	1 / 8	4 050
ostatní plocha	445/1	90	34,00	1 / 8	383
ostatní plocha	445/2	174	34,00	1 / 8	740
zahrada	448/3	167	34,00	1 / 8	710
vodní plocha	1958/1	132	34,00	1 / 8	561
vodní plocha	1958/2	99	34,00	1 / 8	421
Obvyklá cena před korekcí ceny					58 887
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	35 332,20
Celková výměra pozemků		**13 855**	**Hodnota pozemků celkem**		**35 332**

1.2. Pozemky Benešov u Boskovic (okr. Blansko)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Knínice u Boskovic, realizovaný prodej ze dne 23.3.2023, V-1033/2023-731**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 104/3 v k.ú. Knínice u Boskovic o výměře 1 916 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
1 050 000	1 916	548,02	0,97	**531,58**

Název:	**k.ú. Okrouhlá u Boskovic, realizovaný prodej ze dne 19.3.2021, V-1173/2021-731**
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 96/100 v k.ú. Okrouhlá u Boskovic o výměře 1 003 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,15
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
303 407	1 003	302,50	1,07	**323,68**

Název:	**k.ú. Malé Hradisko, realizovaný prodej ze dne 5.5.2021, V-3562/2021-709**
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1578/1 v k.ú. Malé Hradisko o výměře 1 254 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,15
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
376 200	1 254	300,00	1,07	**321,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	321,00 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	392,09 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	531,58 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	442/2	485	392,00	1 / 8	23 765
ostatní plocha	1960	417	392,00	1 / 8	20 433
Obvyklá cena před korekcí ceny					44 198
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	26 518,80
Celková výměra pozemků		**902**	**Hodnota pozemků celkem**		**26 519**

LV č. 174

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Okrouhlá u Boskovic (okr. Blansko)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Benešov u Boskovic, realizovaný prodej ze dne 14.10.2022, V-3928/2022-731**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 304/39, parc. č. 304/44, parc. č. 420/8, parc. č. 304/38, parc. č. 420/6, parc. č. 304/63, parc. č. 420/4, parc. č. 304/65 a parc. č. 304/42 v k.ú. Benešov u Boskovic o výměře 8 160 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
328 400	8 160	40,25	1,05	**42,26**

Název: **k.ú. Okrouhlá u Boskovic, realizovaný prodej ze dne 28.11.2022, V-4509/2022-731**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1010/8, parc. č. 646/78, parc. č. 280/56 a parc. č. 719/43 v k.ú. Okrouhlá u Boskovic o výměře 6 584 m².

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
186 352	6 584	28,30	1,05	**29,72**

Název:	**k.ú. Vratíkov, realizovaný prodej ze dne 6.4.2022, V-1376/2022-731**			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 335/51 a parc. č. 335/38 v k.ú. Vratíkov o výměře 6 376 m^2.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
187 584	6 376	29,42	1,05	**30,89**

Minimální jednotková porovnávací cena	29,72 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	34,29 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	42,26 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Spoluvlastnický podíl**		**Celková cena pozemku [Kč]**
orná půda	719/101	3 282	34,00	1 / 8		13 949
Obvyklá cena před korekcí ceny						13 949
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60		=	8 369,40
Celková výměra pozemků		**3 282**	**Hodnota pozemků celkem**			**8 369**

Nájemní smlouva

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva na pozemcích parc. č. 186/129, parc. č. 304/76, parc. č. 304/78, parc. č. 325/32, parc. č. 435/77 a parc. č. 435/78 pro Zemědělské družstvo Skály ze dne 1.1.2013. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 7 let.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na 7 let

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m²]	jedn.nájemné [Kč/m²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
nájem				
921,00 m²	0,07	62,-	0,00	62,-
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				62,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):			*	100 %
Roční užitek: [Kč]			=	62,-

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_U = roční užitek * $((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$

$CB_U = 62{,}00 * ((1 + 10{,}0\ \%)^7 - 1) / (10{,}0\ \% * (1 + 10{,}0\ \%)^7)$

Hodnota věcného břemene činí = 301,84 Kč

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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.

(3) 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.

(4) 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 tísni. 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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.*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 257

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Benešov u Boskovic (okr. Blansko)	35 332,- Kč
1.2. Pozemky Benešov u Boskovic (okr. Blansko)	26 519,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	**61 851,- Kč**

LV č. 257 - Obvyklá cena

63 000 Kč

slovy: Šedesáttřitisíc Kč

LV č. 174

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Okrouhlá u Boskovic (okr. Blansko)	8 369,- Kč

LV č. 174 - Obvyklá cena

8 400 Kč

slovy: Osmtisícčtyřista Kč

Nájemní smlouva

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva	302,- Kč

Nájemní smlouva - Obvyklá cena

300 Kč

slovy: Třista Kč

Hodnota pozemku	**70 220 Kč**
Věcné břemeno	**302 Kč**

Slabé stránky

- přístup k pozemkům,
- soubor nesousedících pozemků,
- omezená možnost zastavění pozemků,
- na zemědělské pozemky je uzavřená nevýhodná nájemní smlouva.

Obvyklá cena 71 400 Kč

slovy: Sedmdesátjednatisícčtyřista Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e.

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina):

- na pozemcích parc. č. 186/129 (trvalý travní porost), parc. č. 304/76 (orná půda), parc. č. 304/78 (orná půda), parc. č. 325/5 (ostatní plocha), parc. č. 325/12 (ostatní plocha), parc. č. 325/32 (trvalý travní porost), parc. č. 435/8 (ostatní plocha), parc. č. 435/9 (ostatní plocha), parc. č. 435/77 (orná půda), parc. č. 435/78 (orná půda), parc. č. 442/2 (zahrada), parc. č. 443/1 (zahrada), parc. č. 443/2 (zahrada), parc. č. 445/1 (ostatní plocha), parc. č. 445/2 (ostatní plocha), parc. č. 448/3 (zahrada), parc. č. 1958/1 (vodní plocha), parc. č. 1958/2 (vodní plocha) a parc. č. 1960 (ostatní plocha) v kat. území Benešov u Boskovic, obec Benešov, okres Blansko, zapsáno na LV 257,

- na pozemku parc. č. 719/101 (orná půda) v kat. území Okrouhlá u Boskovic, obec Okrouhlá, okres Blansko, zapsáno na LV 174.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina):

A) na pozemcích parc. č. 186/129 (trvalý travní porost), parc. č. 304/76 (orná půda), parc. č. 304/78 (orná půda), parc. č. 325/5 (ostatní plocha), parc. č. 325/12 (ostatní plocha), parc. č. 325/32 (trvalý travní porost), parc. č. 435/8 (ostatní plocha), parc. č. 435/9 (ostatní plocha), parc. č. 435/77 (orná půda), parc. č. 435/78 (orná půda), parc. č. 442/2 (zahrada), parc. č. 443/1 (zahrada), parc. č. 443/2 (zahrada), parc. č. 445/1 (ostatní plocha), parc. č. 445/2 (ostatní plocha), parc. č. 448/3 (zahrada), parc. č. 1958/1 (vodní plocha), parc. č. 1958/2 (vodní plocha) a parc. č. 1960 (ostatní plocha) v kat. území Benešov u Boskovic, obec Benešov, okres Blansko, zapsáno na LV 257,

B) na pozemku parc. č. 719/101 (orná půda) v kat. území Okrouhlá u Boskovic, obec Okrouhlá, okres Blansko, zapsáno na LV 174.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A, B) nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **63.000,- Kč,**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **8.400,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch Zemědělského družstva Skály. Znalec považuje nájemné (4,- Kč za měsíc) ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase neobvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo omezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **300,- Kč**.

B) nezjištěny.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **62.700,- Kč,**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **8.400,- Kč.**

Obvyklá cena	**71 400 Kč**
slovy: Sedmdesátjednatisícčtyřista Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 174, k.ú. Okrouhlá u Boskovic	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 257, k.ú. Benešov u Boskovic	5
Snímek katastrální mapy	2
Ortofotomapa	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Lukáš Hofbauer
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 031887/2023.

V Praze 04.09.2023

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Digitálně podepsal JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Datum: 2023.09.04 14:21:09 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.05.2023 04:14:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 55/22 pro Mgr. Richard Bednář Exekutorský úřad Praha 10

Okres: **CZ0641 Blansko** Obec: **582131 Okrouhlá**

Kat.území: **709581 Okrouhlá u Boskovic** List vlastnictví: **174**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
ERBET s.r.o., Voskovcova 510/3, Povel, 77900 Olomouc	**28645618**	**1/2**
Gočová Růžena, Polívkova 1028/19, Nová Ulice, 77900 Olomouc	**395715/435**	**1/8**
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	**08294208**	**1/8**
Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava	**630501/2252**	**1/8**
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	**04817320**	**1/8**

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	**719/101**	**3282**	**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 - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Exekutorský úřad v Praze 10, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Prraha 10

  Povinnost k

  Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
  RČ/IČO: 630501/2252

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX-55/2022 -8 Exekutorský úřad v Praze 10 ze dne 12.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022 16:44:12. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Boskovice**

  Z-1567/2022-731

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k id. 1/8
  podle usnesení Okresního soudu v Benešově č.j. 23 EXE 357/022-18 ze dne 09.05.2022

  Povinnost k

  Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
  RČ/IČO: 630501/2252
  Parcela: 719/101

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře č.j.003 EX-55/2022 -13 ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022 16:44:12. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Boskovice**

  Z-1567/2022-731

- **Zahájení exekuce**

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad v Litoměřicích, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
RČ/IČO: 630501/2252

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-2198/2022 -21 Exekutorský úřad v Litoměřicích ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2022 06:50:11. Zápis proveden dne 25.05.2022; uloženo na prac. Boskovice**

Z-1789/2022-731

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/8
podle usnesení Okresního soudu v Benešově č.j. 12 EXE 182/2022 ze dne 11.5.2022

Povinnost k

Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
RČ/IČO: 630501/2252
Parcela: 719/101

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše č.j.124 EX-2198/2022 -29 ze dne 24.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2022 06:50:20. Zápis proveden dne 27.05.2022; uloženo na prac. Boskovice**

Z-1788/2022-731

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j.124 EX-2198/2022 -29 ze dne 24.05.2022. Právní moc ke dni 06.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2022 14:13:24. Zápis proveden dne 14.07.2022; uloženo na prac. Boskovice**

Z-8679/2022-731

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
RČ/IČO: 630501/2252

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-18616/2022 -12 Exekutorský úřad Přerov ze dne 12.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 11:34:18. Zápis proveden dne 17.08.2022; uloženo na prac. Boskovice**

Z-9086/2022-731

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/8
podle usnesení Okresního soudu v Benešově č.j. 23 EXE 607/2022-28 ze dne 08.08.2022

Povinnost k

Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
RČ/IČO: 630501/2252
Parcela: 719/101

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Lukáše Jíchy č.j.203 Ex-18616/2022 -24 ze dne 15.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 11:34:18. Zápis proveden dne 17.08.2022; uloženo na prac. Boskovice**

Typ vztahu

Z-9086/2022-731

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Zdíkov 79, 384 72 Zdíkov
  Povinnost k
  Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
  RČ/IČO: 630501/2252

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Prachatice - Mgr. Košina 040 EX 4847/22-7 ze dne 19.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023 16:40:27. Zápis proveden dne 05.01.2023; uloženo na prac. Prachatice**
  Z-17/2023-306

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/8
podle usnesení Okresního soudu v Benešově č.j. 23 EXE 986/2022-12 ze dne 16.12.2022
Povinnost k
Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
RČ/IČO: 630501/2252
Parcela: 719/101

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Kamila Košiny č.j.040 EX-4847/2022 -15 ze dne 05.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2023 16:30:30. Zápis proveden dne 09.01.2023; uloženo na prac. Boskovice**
Z-40/2023-731

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

- **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**
  V-1730/2023-731

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Jeseníku č.j. 13 D-355/2005 ze dne 19.10.2006. Právní moc ke dni 10.11.2006.**
  Z-282/2007-731
  Pro: **Gočová Růžena, Polívkova 1028/19, Nová Ulice, 77900 Olomouc** *RČ/IČO:* **395715/435**
- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Mgr. Lenky Černoškové č.j.018 EX-01674/2007 -079 ze dne 16.03.2017. Právní moc ke dni 19.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2017 17:23:41. Zápis proveden dne 17.05.2017.**
  V-1671/2017-731
  Pro: **ERBET s.r.o., Voskovcova 510/3, Povel, 77900 Olomouc** *RČ/IČO:* **28645618**
- **Usnesení soudu o dědictví Okresního soud v Benešově č.j. 20 D-800/2018 -61 ze dne 06.02.2019. Právní moc ke dni 06.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2019 12:57:33. Zápis proveden dne 04.03.2019.**
  V-560/2019-731
  Pro: **Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava** *RČ/IČO:* **630501/2252**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.05.2023 04:14:00*

Okres: **CZ0641 Blansko** Obec: **582131 Okrouhlá**

Kat.území: **709581 Okrouhlá u Boskovic** List vlastnictví: **174**

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

Listina

- **Smlouva kupní č.3BL006 ze dne 27.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 08:15:00. Zápis proveden dne 21.07.2022.**

  V-2605/2022-731

  Pro: **VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8** *RČ/IČO:* **04817320**

- **Smlouva kupní ze dne 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 28.03.2023.**

  V-755/2023-731

  Pro: **MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4** *RČ/IČO:* **08294208**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
719/101	**72611**	**691**
	73716	**2591**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 27.05.2023 06:00:39*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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 http://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.05.2023 04:14:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 55/22 pro Mgr. Richard Bednář Exekutorský úřad Praha 10

Okres: **CZ0641 Blansko** Obec: **581330 Benešov**

Kat.území: **602361 Benešov u Boskovic** List vlastnictví: **257**

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

A	*Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
	Vlastnické právo		
	Dobeš Václav Ing., Koniklecová 467/4, Nový Lískovec, 63400 Brno	**810313/3786**	**1/8**
	Gočová Růžena, Polívkova 1028/19, Nová Ulice, 77900 Olomouc	**395715/435**	**1/8**
	MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	**08294208**	**1/8**
SJM	**Ošťádal František a Ošťádalová Gabriela, č.p. 31, 66471 Maršov**	**690717/3988** **785316/3956**	**1/2**
	Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava	**630501/2252**	**1/8**

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	**186/129**	**881**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
P	**304/76**	**180**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
P	**304/78**	**3959**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
P	**325/5**	**72**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
P	**325/12**	**3527**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
P	**325/32**	**1619**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
P	**435/8**	**38**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	
P	**435/9**	**182**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	
P	**435/77**	**316**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
P	**435/78**	**414**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
P	**442/2**	**485**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
P	**443/1**	**1052**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
P	**443/2**	**953**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
P	**445/1**	**90**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
P	**445/2**	**174**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
P	**448/3**	**167**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
P	**1958/1**	**132**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
P	**1958/2**	**99**	**vodní plocha**	**koryto vodního toku přirozené nebo upravené**	
P	**1960**	**417**	**ostatní plocha**	**manipulační**	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.05.2023 04:14:00*

Okres: **CZ0641 Blansko** Obec: **581330 Benešov**

Kat.území: **602361 Benešov u Boskovic** List vlastnictví: **257**

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

plocha

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 - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Exekutorský úřad v Praze 10, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Prraha 10

  Povinnost k

  Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
  RČ/IČO: 630501/2252

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX-55/2022 -8 Exekutorský úřad v Praze 10 ze dne 12.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022 16:44:12. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Boskovice**

  Z-1567/2022-731

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/8
podle usnesení Okresního soudu v Benešově č.j. 23 EXE 357/022-18 ze dne 09.05.2022

Povinnost k

Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
RČ/IČO: 630501/2252

Parcela: 186/129, Parcela: 1958/1, Parcela: 1958/2, Parcela: 1960, Parcela: 304/76, Parcela: 304/78, Parcela: 325/12, Parcela: 325/32, Parcela: 325/5, Parcela: 435/77, Parcela: 435/78, Parcela: 435/8, Parcela: 435/9, Parcela: 442/2, Parcela: 443/1, Parcela: 443/2, Parcela: 445/1, Parcela: 445/2, Parcela: 448/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře č.j.003 EX-55/2022 -12 ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022 16:44:12. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Boskovice**

Z-1567/2022-731

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad v Litoměřicích, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

  Povinnost k

  Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
  RČ/IČO: 630501/2252

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-2198/2022 -21 Exekutorský úřad v Litoměřicích ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2022 06:50:11. Zápis proveden dne 25.05.2022; uloženo na prac. Boskovice**

  Z-1789/2022-731

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Typ vztahu

k id. 1/8
podle usnesení Okresního soudu v Benešově č.j. 12 EXE 182/2022 ze dne 11.5.2022
Povinnost k
Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
RČ/IČO: 630501/2252
Parcela: 186/129, Parcela: 1958/1, Parcela: 1958/2, Parcela: 1960, Parcela: 304/76, Parcela: 304/78, Parcela: 325/12, Parcela: 325/32, Parcela: 325/5, Parcela: 435/77, Parcela: 435/78, Parcela: 435/8, Parcela: 435/9, Parcela: 442/2, Parcela: 443/1, Parcela: 443/2, Parcela: 445/1, Parcela: 445/2, Parcela: 448/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše č.j.124 EX-2198/2022 -28 ze dne 24.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2022 06:50:20. Zápis proveden dne 27.05.2022; uloženo na prac. Boskovice**
Z-1788/2022-731

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j.124 EX-2198/2022 -28 ze dne 24.05.2022. Právní moc ke dni 06.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2022 14:13:25. Zápis proveden dne 14.07.2022; uloženo na prac. Boskovice**
Z-8680/2022-731

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38, 750 02 Přerov
Povinnost k
Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
RČ/IČO: 630501/2252

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-18616/2022 -12 Exekutorský úřad Přerov ze dne 12.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 11:34:18. Zápis proveden dne 17.08.2022; uloženo na prac. Boskovice**
Z-9086/2022-731

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/8
podle usnesení Okresního soudu v Benešově č.j. 23 EXE 607/2022-28 ze dne 08.08.2022
Povinnost k
Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
RČ/IČO: 630501/2252
Parcela: 186/129, Parcela: 1958/1, Parcela: 1958/2, Parcela: 1960, Parcela: 304/76, Parcela: 304/78, Parcela: 325/12, Parcela: 325/32, Parcela: 325/5, Parcela: 435/77, Parcela: 435/78, Parcela: 435/8, Parcela: 435/9, Parcela: 442/2, Parcela: 443/1, Parcela: 443/2, Parcela: 445/1, Parcela: 445/2, Parcela: 448/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Lukáše Jíchy č.j.203 Ex-18616/2022 -24 ze dne 15.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 11:34:18. Zápis proveden dne 17.08.2022; uloženo na prac. Boskovice**
Z-9086/2022-731

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Zdíkov 79, 384 72 Zdíkov
Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
RČ/IČO: 630501/2252

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Prachatice - Mgr. Košina 040 EX 4847/22-7 ze dne 19.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023 16:40:27. Zápis proveden dne 05.01.2023; uloženo na prac. Prachatice**
Z-17/2023-306

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/8
podle usnesení Okresního soudu v Benešově č.j. 23 EXE 986/2022-12 ze dne 16.12.2022

Povinnost k
Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava,
RČ/IČO: 630501/2252
Parcela: 186/129, Parcela: 1958/1, Parcela: 1958/2, Parcela: 1960, Parcela: 304/76, Parcela: 304/78, Parcela: 325/12, Parcela: 325/32, Parcela: 325/5, Parcela: 435/77, Parcela: 435/78, Parcela: 435/8, Parcela: 435/9, Parcela: 442/2, Parcela: 443/1, Parcela: 443/2, Parcela: 445/1, Parcela: 445/2, Parcela: 448/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Kamila Košiny č.j.040 EX-4847/2022 -15 ze dne 05.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2023 16:30:30. Zápis proveden dne 09.01.2023; uloženo na prac. Boskovice**
Z-40/2023-731

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*
o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou	
V-1730/2023-731	

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Jeseníku č.j. 13 D-355/2005 ze dne 19.10.2006. Právní moc ke dni 10.11.2006.**
  Z-282/2007-731
  Pro: **Gočová Růžena, Polívkova 1028/19, Nová Ulice, 77900 Olomouc** *RČ/IČO:* **395715/435**
- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Mgr. Jaroslava Homoly č.j.030 EX-1693/2007 -163 ze dne 03.04.2014. Právní moc ke dni 10.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2014 08:34:17. Zápis proveden dne 26.06.2014.**
  V-2321/2014-731
  Pro: **Ošťádal František a Ošťádalová Gabriela, č.p. 31, 66471 Maršov** *RČ/IČO:* **690717/3988**
  785316/3956
- **Usnesení soudu o dědictví Okresního soud v Benešově č.j. 20 D-800/2018 -61 ze dne 06.02.2019. Právní moc ke dni 06.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2019 12:57:33. Zápis proveden dne 04.03.2019.**
  V-560/2019-731
  Pro: **Pišna Jiří, Klášterní 19, Černé Budy, 28506 Sázava** *RČ/IČO:* **630501/2252**

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 02.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 08:15:00. Zápis proveden dne 07.09.2021.**

  V-3527/2021-731

  Pro: **Dobeš Václav Ing., Koniklecová 467/4, Nový Lískovec, 63400 Brno** *RČ/IČO:* **810313/3786**

- **Smlouva kupní ze dne 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 28.03.2023.**

  V-755/2023-731

  Pro: **MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4** *RČ/IČO:* **08294208**

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

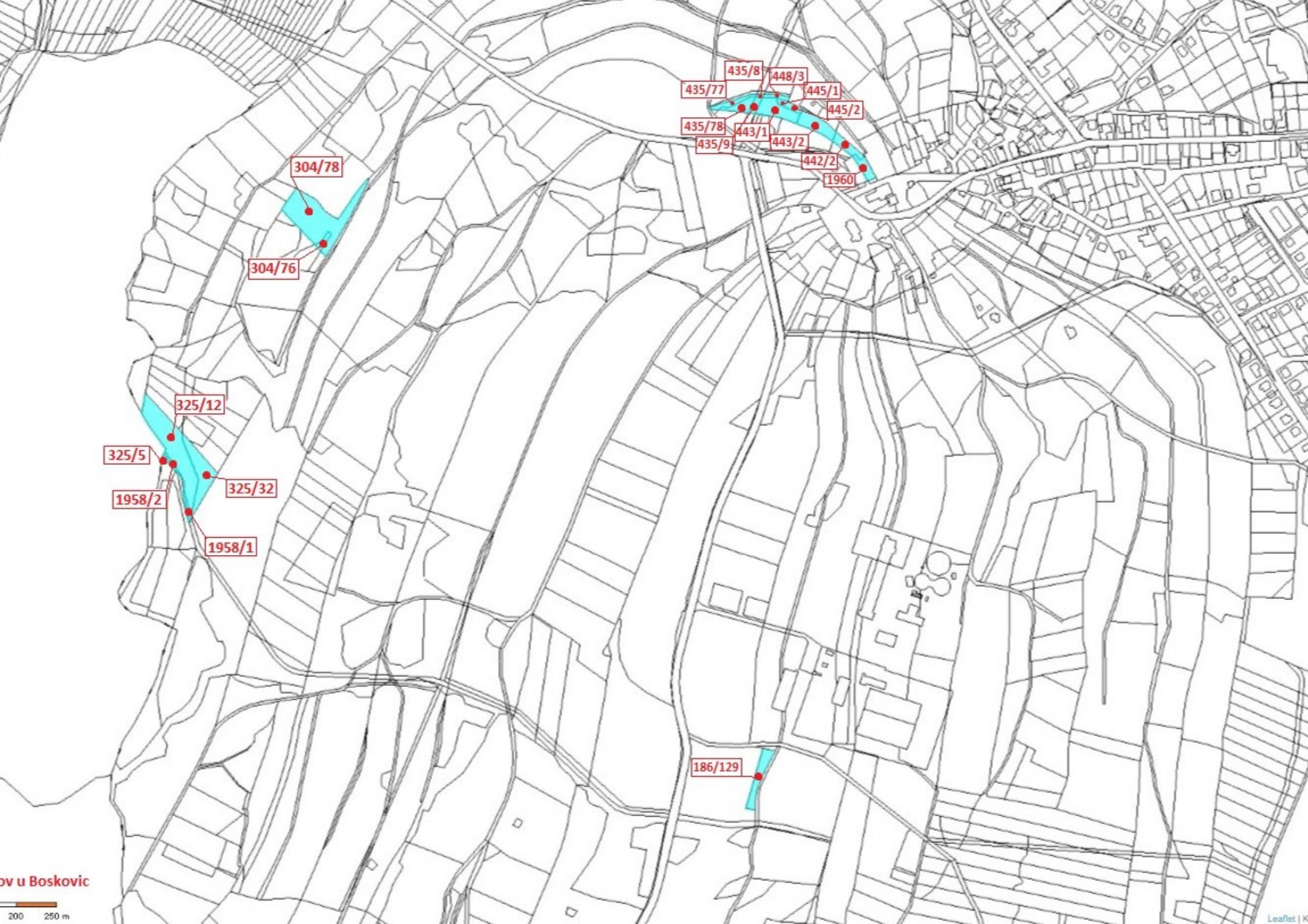
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
186/129	**72601**	**50**
	74811	**831**
304/76	**72614**	**5**
	73716	**175**
304/78	**72614**	**2038**
	73716	**1890**
	73746	**31**
325/32	**74811**	**1619**
435/77	**73716**	**316**
435/78	**73716**	**414**
442/2	**73716**	**485**
443/1	**73716**	**1052**
443/2	**73716**	**953**
448/3	**73716**	**167**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 27.05.2023 06:00:38*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

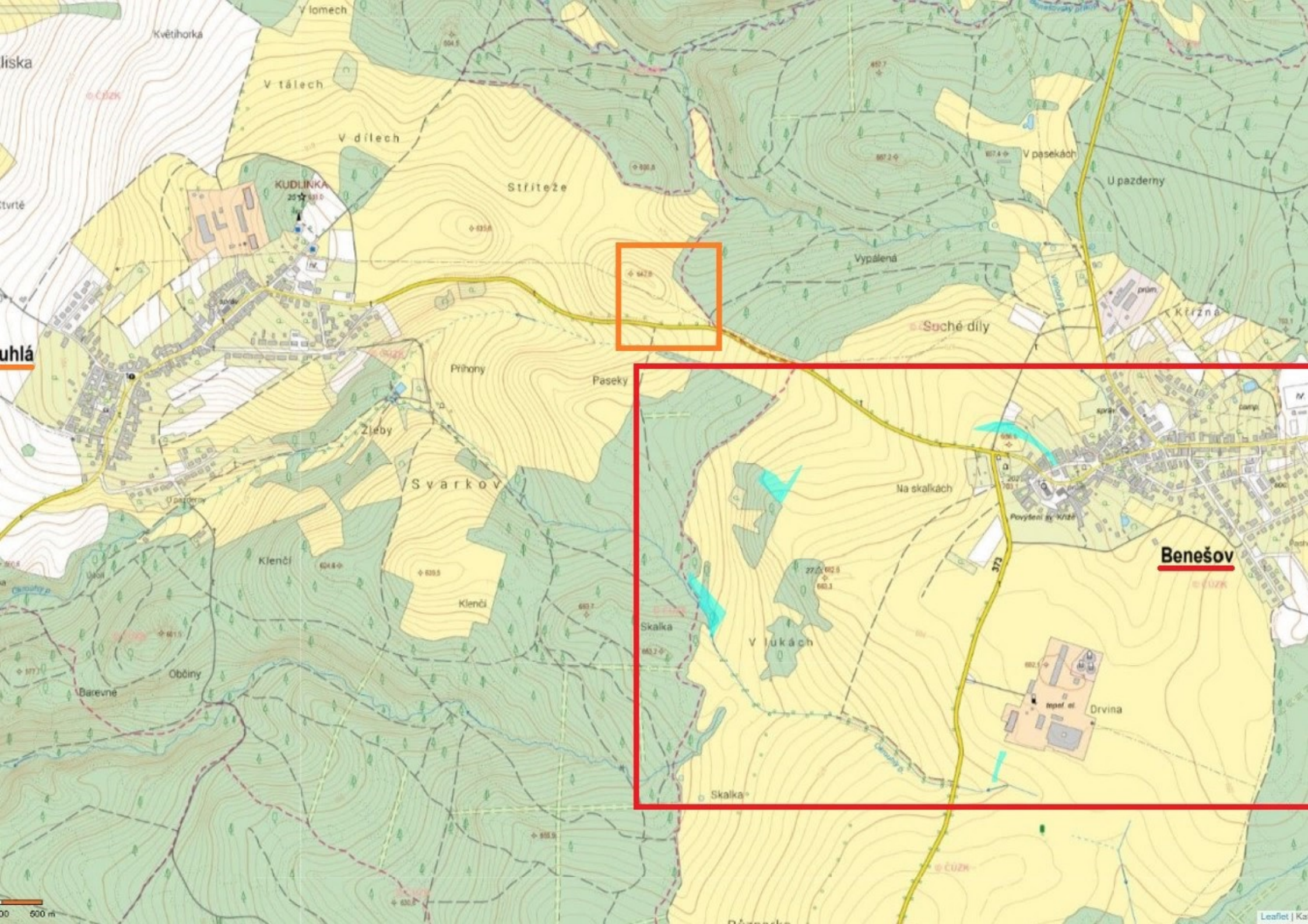
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.


435/8
448/3
435/77
445/1
445/2
435/78
443/1
443/2
435/9
442/2
1960
304/78
304/76
325/12
325/5
325/32
1958/2
1958/1
186/129
ov u Boskovic
200
250 m
Leaflet | K

719/102
uhlá u Boskovic
50 m
Leaflet

Benešov č.p. 53
ČÚZK
250 m

40
50 m
Leaflet | Přehlí


Květihorka
V lomech
V tálech
V dílech
KUDLINKA
Střiteže
V pasekách
U pazderny
Vypálená
Suché díly
Křížná
Příhony
Paseky
Zleby
Svarkov
Klenčí
Občiny
Barevné
Na skalkách
Povýšení sv. Kříže
Benešov
Skalka
V lukách
Drvina
372
500 m
Leaflet