



o obvyklé ceně věcí nemovitých – spoluvlastnického podílu id. 2/10 na pozemku parc. č. 709/9 a spol. podílu id. 1/10 na pozemcích parc. č. 5549 a parc. č. 5566, k. ú. Krokočín, obec Krokočín, zapsáno na LV č. 235 a LV č. 256, kraj Vysočina, katastrální úřad pro Vysočinu, katastrální pracoviště Třebíč.

Objednatel posudku:

AS ŽIŽLAVSKÝ v.o.s.,
Široká 36/5, 110 00 Praha 1
IČO: 28490738,
zastoupená JUDr. Michalem Žižlavským

Účel posudku:

Ocenění nemovité věci cenou obvyklou pro účely insolvenčního řízení

Sp. zn.:

KSBR 54 INS 12787 / 2020

Posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Janas
Výzkumní 733/18, 644 00 Brno
tel.: 511 156 347

Datum šetření:

17. 08. 2020

Ocenění provedeno k datu:

17. 08. 2020

Zvláštní požadavky objednatele:

Obvyklou cenu stanovit bez zohlednění vlivu právních vad

Posudek obsahuje:

32 stran, včetně strany titulní a příloh

Vyhotovení číslo:

1 – 2

V Brně, dne

10. 09. 2020

OBSAH

1. NÁLEZ	3
1.1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.2. ROZSAH OCENĚNÍ	3
1.3. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
1.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA PODLE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	4
1.5. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.5.1 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku	4
1.5.2 Podklady opatřené zhotovitelem	4
1.5.3 Použité předpisy, literatura a další podklady	5
1.5.4 Místní šetření	5
1.6. SITUACE	5
1.6.1 Popis obce	5
1.6.2 Umístění předmětných nemovitých věcí	6
1.6.3 Celkový popis pozemků	6
2. POSUDEK	7
2.1. ZNALECKÝ ÚKOL	7
2.2. DEFINOVÁNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ	7
2.3. METODIKA ŘEŠENÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU	7
2.3.1 Určení obvyklé ceny	7
2.4. OCENĚNÍ POROVNÁNÍM	8
2.5. OCENĚNÍ POZEMKU ZAHRADY – LV č. 235	8
2.5.1 Popis souboru nemovitých věcí	8
2.5.2 Analýza trhu	8
2.5.3 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku	10
2.6. OCENĚNÍ POZEMKŮ LESA – LV č. 256	11
2.6.1 Popis souboru nemovitých věcí	11
2.6.2 Analýza trhu	11
2.6.3 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků	13
2.7. VLIV SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU PŮSOBÍCÍ NA OBVYKLOU CENU	14
2.8. REKAPITULACE A URČENÍ OBVYKLÉ CENY	14
2.8.1 Pozemek zahrady, LV č. 235	14
2.8.2 Pozemky lesa, LV č. 256	15
2.9. ZÁVĚR	16
ZNALECKÁ DOLOŽKA	16

SEZNAM PŘÍLOH

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 235, k. ú. Krokočín ze dne 27. 07. 2020
2. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 266, k. ú. Krokočín ze dne 27. 07. 2020
3. Snímek z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz
4. Výřezy z map
5. Výřez z územního plánu obce Krokočín

1. NÁLEZ

1.1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze strany AS ZIZLAVSKY v.o.s., insolvenčního správce, č.j. KSBR 54 INS 12787 / 2020 ze dne 27. 07. 2020.

Úkolem podepsaného znalce je určit obvyklou cenu věcí nemovitých - spoluvlastnického podílu id. 2/10 na pozemku parc. č. 709/9 a spol. podílu id. 1/10 na pozemcích parc. č. 5549 a parc. č. 5566, k. ú. Krokočín, obec Krokočín, zapsáno na LV č. 235 a LV č. 256, kraj Vysočina, katastrální úřad pro Vysočinu, katastrální pracoviště Třebíč.

1.2. Rozsah ocenění

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých panem Mgr. Martinem Doušou, zastupující AS ZIZLAVSKY v.o.s. a podle podmínek trhu v době jeho zpracování.

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětných nemovitých věcech dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že objednatel ocenění, nepředložil všechny podklady, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku. Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku. Znalecký posudek je platný pouze pro uvedený účel ocenění, k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

1.3. Identifikační údaje

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			k datu: 27. 07. 2020	
Okres: CZ0634 Třebíč			Obec: 590975 Krokočín	
Katastrální území: 674826 Krokočín			List vlastnictví: 235	
A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
Rouš Radek, č. p. 18, 67571, Krokočín			880328/5018	2/10
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
709/9	14	zahrada		zem. půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B – Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – Viz. LV v příloze ZP				
D Poznámky a další obdobné údaje – Viz. LV v příloze ZP				
Plomby a upozornění – Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz. LV v příloze ZP				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Viz. LV v příloze ZP				
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč			Vyhotoveno:	29. 07. 2020

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 27. 07. 2020	
Okres: CZ0634 Třebíč		Obec: 590975 Krokočín	
Katastrální území: 674826 Krokočín		List vlastnictví: 256	
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Rouš Radek, č. p. 18, 67571, Krokočín		880328/5018	1/10

B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
5549	6 607	lesní pozemek		určený k plnění funkcí lesa
5566	12 463	lesní pozemek		určený k plnění funkcí lesa
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B – Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – Viz. LV v příloze ZP				
D Poznámky a další obdobné údaje – Viz. LV v příloze ZP				
Plomby a upozornění – Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz. LV v příloze ZP				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Viz. LV v příloze ZP				
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč			Vyhotoveno:	29. 07. 2020

1.4. Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 235 a pro list vlastnictví č. 256, ze dne 29. 07. 2020 v části C a D jsou uvedena následující omezení:

- Zástavní právo exekutorské podle §69a exekutorského řádu
- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce

Podrobnosti, týkající se jednotlivých omezení jsou uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 235 a KV č. 256, které jsou součástí přílohy znaleckého posudku.

S ohledem na požadavek objednatele nejsou výše uvedené závady oceněny, stejně jako není zohledněn jejich vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

Ve výpisech z katastru nemovitostí ze dne 29. 07. 2020 v části C a D nejsou uvedeny další omezení a poznámky o skutečnostech, které vlastníky nemovitých věcí omezují v nakládání s nimi, ani zatížení nemovitých věcí jiným věcným právem.

1.5. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.5.1 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 235 k. ú. Krokočín k datu 27. 07. 2020
- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 256 k. ú. Krokočín k datu 27. 07. 2020

1.5.2 Podklady opatřené zhotovitelem

- Informace od dlužníka o pozemcích a z provedeního šetření
- Informace od vedoucího oddělení úřadu územního plánování odboru výstavby a územního rozvoje města Náměšť nad Oslavou týkající se umístění pozemků v územním plánu obce Krokočín
- Informace z veřejně přístupných zdrojů
- Informace z územního plánu obce Krokočín
- Snímek z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o pozemcích z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, a na dalších realitních serverech

1.5.3 Použité předpisy, literatura a další podklady

Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zák. č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a zák. č. 288/2014 Sb.
- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zák. č. 121/2000 Sb., zák. č. 237/2004 Sb., zák. č. 257/2004 Sb., zák. č. 296/2007 Sb., zák. č. 188/2011 Sb., zák. č. 350/2012 Sb., zák. č. 303/2013 Sb., zák. č. 340/2013 Sb., zák. č. 344/2013 Sb.,
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku** (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění.

Výpočetní programy

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

Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2016.
- [2] BRADÁČ A. POLÁK P.: *Úřední oceňování majetku 2019*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2019.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. Nakladatelství Economica, 2007.

1.5.4 Místní šetření

S ohledem na skutečnost, že pozemky nejsou v terénu přesně vyznačeny bylo šetření provedeno s využitím leteckých snímků katastrální mapy + ortofoto bez účasti majitele oceňovaného podílu na nemovitých věcech. V rámci šetření byly prohlédnuty předmětné pozemky a jejich okolí identifikované pomocí serveru czkz.cz. Znalec dále zajistil informace z mapových podkladů a dalších dostupných zdrojů.

1.6. Situace

1.6.1 Popis obce

Krokočín je obec nacházející se v okrese Třebíč v kraji Vysočina, avšak nachází se také blízko k Brnu. Obec je vzdálena od města Brna asi 39 km severozápadně, od okresního města Třebíče je ve vzdálenosti asi 31 km severovýchodně a od krajského města Jihlavy ve vzdálenosti 63 km jihovýchodně. Obec se nachází v blízkosti dálnice D1 na trase Brno – Jihlava, u sjezdu na Velkou Bíteš. Dle MLO 2019 zde žije k datu 1. 9. 2019 201 obyvatel. Katastrální plocha území obce zabírá 432 ha a nachází se v nadmořské výšce 472 m. Na jih kousek od obce se tyčí Krokočínská hůrka (498 m n. m.). V obci a jejím okolí se nachází velké množství rybníků zásobovaných okolními říčkami, např. Horní louky, soustava rybníků Pastvisko, Spodní rybník a další. Sousedními obcemi jsou Stanoviště, Velká Bíteš, Újezd u Rosic a Hluboké.

První zmínka o obci pochází z roku 1350, i když je obec pravděpodobně o několik desítek let starší. Narodil se zde Matouš z Krokočína - tiskař Bible Kralické, který později s bratry odešel do polského Lešna, kde také zemřel. Za nejstarší zmínku o Krokočíně lze pokládat zprávu z roku 1350, kde je zmiňován statek na Horkách. Krokočín byl součástí náměšťského panství, což je doloženo roku 1437. Další záznam o obci z roku 1894 dokládá postavení školy, v té době byla část obce zemědělská a část dělnická. V roce 1957 bylo založeno Jednotné zemědělské družstvo, které zaměstnávalo většinu lidí ze zemědělství. Dělnická část obce přešla pracovat do továren v blízkém okolí nebo do Brna.

Občanská vybavenost je v obci minimální, nachází se zde obecní úřad, pobočka veřejné knihovny, obchod se smíšeným zbožím, hospůdka, kaplička. Aktivně zde působí hasičský záchranný sbor. V rámci kulturního a sportovního vyžití je možné navštívit soukromou rodinnou společnost Jezdecká stáj Krokočín, dětské hřiště či podniknout turistický výlet, např. po NS Jinošovské studánky situované západně a jižně od obce.

Obec je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Obcí prochází silnice III. třídy, navazující na silnici I. třídy vedoucí od sjezdu č. 162 na dálnici D1. Obec je obsluhována integrovanými autobusovými linkami.

1.6.2 Umístění předmětných nemovitých věcí

Pozemek parc. č. 709/9 se nachází na severozápadním okraji zastavěné části obce, v blízkosti komunikace vedoucí od středu obce ke Spodní nádrži Pastýřka. Pozemek se nachází mezi pozemky využívanými v jednotném funkčním celku s rodinnými domy. V nejbližším okolí oceňovaného pozemku se nachází také pozemky orné půdy a jiné pozemky, využívané v souvislosti se Spodní nádrží Pastýřka. Předmětný pozemek je přístupný přes pozemky ve vlastnictví třetích osob, bez vyřešeného právního zajištění přístupu.

Pozemky parc. č. 5549 a parc. č. 5566 se nachází mimo zastavěnou lokalitu obce, na severovýchodním okraji katastrálního území Krokočín, v lokalitě zvané Jedlová. Pozemky na sebe navenazují, nachází se však v rámci celku obdobných pozemků s využitím jako lesní pozemky. Tento lesních pozemků je obklopen z jihovýchodu a jihozápadu pozemky orné půdy. V blízkosti jižního rohu celku lesních pozemků se nachází Spodní rybník. Přístup k pozemku parc. č. 5549 je umožněn prostřednictvím pozemku ve vlastní plochy – ostatní komunikace ve vlastnictví obce Krokočín, avšak přístup k pozemku parc. č. 5566 je možný pouze po pozemcích ve vlastnictví třetích osob, bez vyřešeného právního zajištění přístupu.

1.6.3 Celkový popis pozemků

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na malém pozemku zahrady parc. č. 709/9 a spol. podílu na lesních pozemcích parc. č. 5549 a parc. č. 5566, k. ú. a obec Krokočín. Pozemky nejsou v terénu přesně vymezeny a ani dlužník nemá povědomí o jejich přesném umístění.

Dle leteckých snímků z katastrálního mapy tvoří lesní pozemky plochu nacházející se mezi obdobnými pozemky lesa situovanými mimo zastavěné území obce a jsou mimo další lesní pozemky obklopeny zemědělskými pozemky.

Pozemek parc. č. 709/9 se dle platného Územního plánu obce Krokočín, zveřejněného na webových stránkách města Náměšť nad Oslavou, nachází na hranici stabilizované plochy smíšené obytné - venkovského typu, označené jako Sv a plochy změn – plochy smíšené nezastavěného území – protierozní opatření, označené jako NsU.

Po dotazu týkajícího se umístění pozemku v rámci územního plánu obce Krokočín zaslaného na odbor výstavby a územního rozvoje města Náměšť nad Oslavou, oddělení úřadu územního plánování bylo znalci sděleno, že s ohledem na směr hranice pozemků severozápadním směrem se jedná o plochu smíšenou obytnou.

Pozemky parc. č. 5549 a parc. č. 5566 se dle platného Územního plánu obce Krokočín, zveřejněného na webových stránkách města Náměšť nad Oslavou, nachází ve stabilizované ploše lesní (PUPFL) označené jako NL.

2. POSUDEK

2.1. Znalecký úkol

Jak je uvedeno v náleзовé části posudku v kapitole 1.1, znalecký úkol je dán objednávkou č. j. KSBK 31 INS 4792 / 2020 a je tvořen následujícím úkolem:

Úkolem podepsaného znalce je zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí – spoluvlastnického podílu id. 2/10 na pozemku parc. č. 709/9 a spol. podílu id. 1/10 na pozemcích parc. č. 5549 a parc. č. 5566, k. ú. Krokočín, obec Krokočín, zapsáno na LV č. 235 a LV č. 256, kraj Vysočina, katastrální úřad pro Vysočinu, katastrální pracoviště Třebíč.

2.2. Definování obvyklé ceny nemovitostí

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a průměrného zisku.

2.3. Metodika řešení znaleckého úkolu

2.3.1 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětné jednotky určena porovnáním.

Ocenění porovnáním – určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné či charakterově velmi podobné lokalitě, jako je nemovitá věc oceňovaná, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňované nemovité věci.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Na předmětné věci nemovité, resp. na spoluvlastnických podílech, vážnou omezení popsané v náleзовé části ocenění: **Zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu, Nařízení exekuce, Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí.** Na základě požadavku objednatele není vliv těchto závad v ocenění zohledněn a jejich podrobnější popis je uveden ve výpisu z katastru nemovitostí, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

2.4. Ocenění porovnáním

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena souboru nemovitých věcí stanovena porovnáním.

Pro ocenění daných věcí nemovitých je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných pozemků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíly oproti oceňovanému objektu. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota průměrná, i hodnota minimální a maximální.

2.5. Ocenění pozemku zahrady – LV č. 235

2.5.1 Popis souboru nemovitých věcí

Pozemek parc. č. 709/9, k. ú. Krokočín o výměře 14 m² je v KN evidován ve druhu pozemku zahrada. Jedná se o malý pozemek, který není v terénu přesně vyznačen. Pozemek má trojúhelníkový tvar a dle poskytnutých informací není zastavěn žádnou nadzemní stavbou. Dle sdělení dlužníka je pozemek využíván společně s pozemkem v jednotném funkčním celku s RD č. p. 74, situovaném jihozápadně od oceňovaného pozemku. Svou severovýchodní hranicí navazuje pozemek na dlouhý pozemek, který je částečně tvořen ornou půdou a částečně je využíván ve funkčním celku s rodinným domem jako zahrada. Severozápadní hranice navazuje na pozemek obdobného typu, jako je oceňovaný (velikostí malý pozemek zahrady).

Pozemek se nenachází v záplavové oblasti. Pozemek je přístupný pouze po pozemcích ve vlastnictví třetích osob bez právního zajištění přístupu a příjezdu.

Dle platného Územního plánu obce Krokočín se pozemek nachází na **hranici stabilizované plochy smíšené obytné - venkovského typu**, označené jako Sv a **plochy změn – plochy smíšené nezastavěného území** – protierozní opatření, označené jako NsU. Dle zástupce oddělení úřadu územního plánování, odboru výstavby a územního rozvoje města Náměšť nad Oslavou je územní plán zpracován v měřítku 1:5000 a z toho důvodu právě takto malé pozemky, jako je oceňovaný, někdy nelze přesně určit. V řešeném případě překrývá pozemek hranice zastavěného území. Není tedy jednoznačně určitelné, zda je to plocha smíšená obytná nebo smíšená nezastavěného území z pohledu Územního plánu obce. Ovšem s ohledem na směr hranice pozemků severozápadním směrem se jedná spíše o **plochy smíšené obytné**.

2.5.2 Analýza trhu

Pro stanovení porovnávací hodnoty provedl znalec průzkum realitního trhu v obci Krokočín a v nejbližším okolí se zaměřením na prodej pozemků zahrad a pozemků určených pro stavbu rodinného bydlení. Na realitním trhu se k datu ocenění v obci Krokočín nenabízí žádný obdobný pozemek, znalec tedy přistoupil postupně k rozšíření zkoumaného okruhu na sousední obce a katastrální území s nabídkou pozemků zahrad a stavebních pozemků. Na trhu se však nenabízí pozemky tak malého rozsahu jako je oceňovaný. Trh s pozemky zahrad byl zkoumán do vzdálenosti do 10 km od obce Krokočín a trh se stavebními pozemky do vzdálenosti 5 km. Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz a www.reality.cz, jiho.moravskereality.cz a na dalších.

1	Prodej zahrady Inzerovaná cena: 250 000 Kč Jednotková cena: 729 Kč/m ² Plocha pozemku: 343 m ² Popis: Zahrada v obci Ruda u Velkého Meziříčí o výměře 343 m ² . Cca 8 km od Velkého Meziříčí. Zahrada navazuje na okolní zástavbu domu, které jsou napojeny na veškeré inženýrské sítě. Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/ruda-ruda-/3102711644#img=0&fullscreen=false	Adresa: Ruda, okr. Žďár nad Sázavou ID zakázky: 144-N02340 Aktualizace: 05. 07. 2020	
	Prodej zahrady Inzerovaná cena: 590 000 Kč Jednotková cena: 670 Kč/m ² Adresa: Příbram na Moravě ID zakázky: 8413 Aktualizace: 22. 07. 2020		

2	Plocha pozemku: 880 m² Popis: Prodej pozemku (zahrady) v obci Příbram na Moravě. Výměra pozemku je 880 m² vedený jako zahrada s možností stavby k celoročnímu užívání. Terén je mírně svažité, kaskádovitý, oplocený s elektrickou přípojkou. Na pozemku je několik ovocných stromů, studniční vrt a ve spodní části protéká potůček. Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/pribram-na-morave-pribram-na-morave-/2954665564#img=0&fullscreen=false	
3	Prodej zahrady Inzerovaná cena: 390 000 Kč Jednotková cena: 294 Kč/m² Plocha pozemku: 1 328 m² Adresa: Rapotice, okr. Třebíč ID zakázky: V3244Z022 Aktualizace: 15. 07. 2020 Popis: Rovinatý pozemek o celkové výměře 1 328 m² v obci Rapotice. Pozemek je obdélníkového tvaru uliční šíře 10 m a délky 148 m. Pozemek je vhodný na využití jako zahrada nebo na výsadbu ovocných stromů. Pozemek není oplocený a je k němu přístupová cesta, nachází se v klidné části obce. Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/rapotice-/3885117020#img=0&fullscreen=false	
4	Prodej stavebního pozemku Inzerovaná cena: 1 490 000 Kč Jednotková cena: 961 Kč/m² Plocha pozemku: 1 551 m² Adresa: Stanoviště, okr. Brno-venkov ID zakázky: 36415 Aktualizace: 14. 08. 2020 Popis: mírně svažité až rovinatý stavební pozemek o rozloze 1 551 m² v nádherné obci Stanoviště na Moravě na hranicích s Vysočinou. V přední části pozemku se nachází rodinný dům ve špatném stavu určen především k demolici. V roce 2018 bylo vydané souhlasné stanovisko k jeho odstranění. K dispozici je veškerá potřebná dokumentace. Na hranici pozemku a přímo před domem jsou vedeny všechny sítě – elektřina, plyn, voda a obecní kanalizace. Na pozemek je přístup po zpevněné obecní komunikaci. Uliční šíře v přední části pozemku (té části, na které stojí dům) je cca 13,5 m, dále směrem do zahrady se pozemek zužuje a zůstává na šíři 10 m. Na pozemku se nachází ovocné dřeviny (např. jabloně a hrušky) a jiné okrasné rostliny. V okolí pozemku se nachází již zrekonstruované nebo nově postavené rodinné domy. Ze zadní části pozemku jsou už pouze pole a lesy. Z pozemku a jeho okolí budou nadšeni všichni milovníci soukromí, klidu a nádherné přírody. Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/stanoviste-stanoviste-/2684870236#img=0&fullscreen=false	 
5	Prodej stavebního pozemku Inzerovaná cena: 980 000 Kč Jednotková cena: 650 Kč/m² Plocha pozemku: 1 508 m² Adresa: Kralice nad Oslavou – Horní Lhotice, okr. Třebíč ID zakázky: 491990620 Aktualizace: 03. 07. 2020 Popis: Parcela v Horních Lhoticích v okrese Třebíč. Parcela je mírně svažitého charakteru na samém okraji obce. Parcela není omezena žádnými věcnými břemeny a přístup k ní je po nezpevněné obecní komunikaci. Co se týče přípojek tak elektřina lze připojit s žádostí daného projektu a kanalizace či veřejný vodovod se plánuje do budoucna (termín	

není stanoven). Aktuálně je pozemek využíván jako ovocný sad. Dle územního plánu jsou parcely určeny k výstavbě RD a lze stavět pokud předložíte projekt.	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/posedek/bydleni/kralice-nad-oslavou-horni-lhotice-/3921473372#img=0&fullscreen=false	

Z uvedeného průzkumu nabídek prodeje je patrné, že jednotkové ceny inzerovaných zemědělských pozemků v okolí města Brumov-Bylnice se pohybují v rozmezí od 294 Kč/m² do 961 Kč/m².

2.5.3 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita	Velikost pozemku	Využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Krokočín	14	zahrada	viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Ruda, okr. Žďár nad Sázavou	343	zahrada	viz popisy výše
2	Příbram na Moravě, okr. Brno-venkov	880	zahrada	viz popisy výše
3	Rapotice, okr. Třebíč	1 328	zahrada	viz popisy výše
4	Stanoviště, okr. Brno-venkov	1 551	stav. pozemek s RD k demolici	viz popisy výše
5	Kralice nad Oslavou - Horní Lhotice, okr. Třebíč	1 508	stavební pozemek	viz popisy výše

Při výpočtu je využito i koeficientu zdroje informací K_{CR} (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2												
Č.	Cena požadovaná		Koef. redukce	JC po redukci	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	JC odvození
	Kč	Kč/m ²										
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	250 000	729	0,92	671	1,05	0,95	1,00	1,05	0,97	1,00	1,02	658
2	590 000	670	0,92	617	0,95	0,95	1,00	1,05	0,93	1,00	0,88	701
3	390 000	294	0,92	270	0,96	0,95	1,00	1,05	0,95	1,00	0,91	297
4	1 490 000	961	0,92	884	1,00	0,95	1,20	1,05	0,95	1,10	1,25	707
5	980 000	650	0,92	598	0,96	0,95	1,20	1,05	0,95	1,00	1,09	549
Celkem průměr											Kč	582
Minimum											Kč	297
Maximum											Kč	707
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemku												
K2 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K3 Koeficient úpravy na účel využití pozemku (druh pozemku, stavba na pozemku)												
K4 Koeficient úpravy na přístup a příjezd												
K5 Koeficient úpravy na intenzitu využití pozemku, tvar pozemků												
K6 Koeficient na odbornou úvahu znalce												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovný 1,00												

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného pozemku, stanovil znalec jako odpovídající jednotkovou cenu předmětné pozemku v k. ú. Krokočín ve výši **582,00 Kč/m²**.

Výpočet porovnávací hodnoty předmětného pozemku: $14 \text{ m}^2 \times 582,00 \text{ Kč/m}^2 = 8\,148,00 \text{ Kč}$.

Celková hodnota předmětného pozemku v k. ú. Krokočín stanovená porovnáním činí 8 148,00 Kč.

2.6. Ocenění pozemků lesa – LV č. 256

2.6.1 Popis souboru nemovitých věcí

Pozemek parc. č. 5549, k. ú. Krokočín o výměře 6 607 m² je v KN evidován ve druhu pozemku lesní pozemek. Jedná se o pozemek lesa situovaný na severovýchodní hranici katastrálního území Krokočín, který není v terénu nijak vyznačen a dle leteckých snímků katastrální mapy + ortofoto se nachází na severozápadní hranici pásu pozemků lesa, označeného místním názvem Jedlová. Pozemek je nepravidelného tvaru připomínajícího nejbližší obdélník o max. šířce cca 41 m a délce cca 200 m. Pozemek není zastavěn žádnou nadzemní stavbou. Pozemek navazuje na obdobné pozemky lesa v části Jedlová, pouze část hranice na jihozápadu sousedí s pozemkem ostatní plochy se způsobem využití ostatní komunikace ve vlastnictví obce Krokočín, který umožňuje přístup a příjezd k pozemku.

Dle informací od spolumajitele nemovitých věcí je lesní porost na pozemku zasažen kůrovcem. Dle informací z Lesní hospodářské osnovy porost pozemku tvoří z části západní okraj lesního komplexu. Pozemek tvoří z převážné části plochy porostní skupina 13 – mýtná porostní skupina, těžba, tloušťkou a výškou rozrůzněná. Zastoupení dřevin v této části je z převážné většiny (87 %) tvořeno smrkem ztepilým, dále borovicí lesní (10 %) a modřínem evropským (3 %). Zbylou plochu pozemku tvoří mladá kultura dřevin smrků ztepilých a skupina vzniklá z přirozené obnovy s dřevinami smrku ztepilého.

Dle platného Územního plánu obce Krokočín se pozemek nachází **ve stabilizované ploše lesní (PUPFL) označené NL**.

Pozemek parc. č. 5566, k. ú. Krokočín o výměře 12 463 m² je v KN evidován ve druhu pozemku lesní pozemek. Jedná se o pozemek lesa situovaný na severovýchodní hranici katastrálního území Krokočín, který není v terénu nijak vyznačen a dle leteckých snímků katastrální mapy + ortofoto se nachází v jihovýchodní části pásu pozemků lesa, označeného místním názvem Jedlová. Pozemek je nepravidelného tvaru blíží se podlouhlému obdélníku o max. šířce cca 32 m a délce cca 460 m. Pozemek není zastavěn žádnou nadzemní stavbou. Pozemek navazuje na obdobné pozemky lesa v části Jedlová. Přístup a příjezd k pozemku není právně ošetřen a je možný pouze přes pozemky ve vlastnictví třetích osob.

Dle informací od spolumajitele nemovitých věcí je lesní porost na pozemku zasažen kůrovcem. Dle informací z Lesní hospodářské osnovy u porostu pozemku převažuje mírný svah jihozápadní expozice. Pozemek tvoří z převážné části plochy porostní skupina 13 – mýtná porostní skupina, těžba, tloušťkou a výškou rozrůzněná s vtroušenou dřevinou borovice lesní. Zastoupení dřevin v této části je z převážné většiny (99 %) tvořeno smrkem ztepilým, doplněným 1 % zastoupením jedle bělokoré. V jihozápadní části pozemku se vyskytuje borovice lesní.

Dle platného Územního plánu obce Krokočín se pozemek nachází **ve stabilizované ploše lesní (PUPFL) označené NL**.

Pozemky se nenachází v záplavové oblasti. Rozsah využití předmětných pozemků je dán platným Územním plánem obce Krokočín, zveřejněným na webových stránkách města Náměšť nad Oslavou.

2.6.2 Analýza trhu

Pro stanovení porovnávací hodnoty provedl znalec průzkum realitního trhu v obci Krokočín a v nejbližším okolí se zaměřením na prodej lesních pozemků. Na realitním trhu se k datu ocenění v obci Krokočín nenabízí žádný lesní pozemek, znalec tedy přistoupil postupnému k rozšíření zkoumaného okruhu na sousední obce a katastrální území s nabídkou lesních pozemků. Trh byl zkoumán až do vzdálenosti do 25 km od obce Krokočín.

Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz a www.realcity.cz, jiho.moravskereality.cz a na dalších.

1	Prodej pozemku lesa Inzerovaná cena: 63 000 Kč Jednotková cena: 20 Kč/m ² Plocha pozemku: 3 150 m ²	Adresa: Strhaře, Brno-venkov ID zakázky: 14427 Aktualizace: 22. 07. 2020	
	Popis: K prodeji nabízíme lesní pozemek v k. ú. Strhaře (Dolní Žleby) o výměře 3 150 m ² . Na pozemku se nachází zásoba dřeva 37 m ³ (věk 110 let), z toho borovice - cca 13 m ³ , jedle - cca 16 m ³ , smrk - cca 8 m ³ . Zbytek porostu věk 11 let, přirozená obnova.		
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/les/strhare-strhare-/2049048412#img=2&fullscreen=false		
2	Prodej pozemku lesa Inzerovaná cena: 444 480 Kč Jednotková cena: 43 Kč/m ² Plocha pozemku: 10 362 m ²	Adresa: Tišnovská Nová Ves, okr. Brno-venkov ID zakázky: 0479 Aktualizace: 10. 08. 2020	

	Popis: K prodeji parcela v k. ú. Tišnovská Nová Ves v okrese Brno-venkov. Jedná se o lesní pozemek parc. č. 868 o výměře 10 362 m². Pozemek se nachází na východě obce Tišnovská Nová Ves, je mírně svažité a není na něm uzavřen nájemní vztah.	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/posazek/les/tisnovska-nova-ves--/521723484#img=1&fullscreen=false		
3	Prodej pozemků lesa Inzerovaná cena: 495 000 Kč Jednotková cena: 8 Kč/m² Plocha pozemku: 65 987 m² Adresa: Lomnička, Brno-venkov ID zakázky: VS-6044 Aktualizace: 21. 08. 2020 Popis: Rozlehlé lesní pozemky o celkové rozloze 6,5 ha. Pozemky jsou situovány do dvou samostatných funkčních celků a nachází se ve vlastnictví jednoho majitele. Z dřevin je zastoupen hlavně Smrk, Dub zimní a Borovice s příměsí Jedle, Modřinu, Jasanu, Jeřábu a Javoru. Věk cca 7 - 98 let a celková zásoba cca 643 m³. LHP platné od 1.1.2012 do 31.12.2021. K některým pozemkům je umožněn přístup z lesní cesty.	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/posazek/les/lomnicka--/2780049244#img=0&fullscreen=false		
4	Prodej pozemků lesa Inzerovaná cena: 450 000 Kč Jednotková cena: 24 Kč/m² Plocha pozemku: 18 694 m² Adresa: Brumov, Brno-venkov ID zakázky: 695975 Aktualizace: 03. 06. 2020 Popis: Soubor sousedících pozemků v katastrálním území Brumov u Lomnice. Pozemky jsou vedeny jako orná půda, travní porost a lesní porost o celkové výměře 18 694 m². Plocha lesního porostu je 10 020 m². Všechny pozemky jsou přístupné.	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/posazek/les/brumov--/2948480604#img=0&fullscreen=false		
5	Prodej pozemků lesa Inzerovaná cena: 181 350 Kč Jednotková cena: 39 Kč/m² Plocha pozemku: 4 650 m² Adresa: Rojetín, okr. Brno-venkov ID zakázky: cr-n-0215-20 Aktualizace: 13. 08. 2020 Popis: Nabídka prodeje lesního pozemku o CP 4 650 m² v obci Rojetín, okr. Brno - venkov. Celková plocha lesního pozemku činí 4 650 m², délka činí cca 195 m a šířka cca 25 m. Nabízená parcela s číslem 828 se nachází poblíž hlavní komunikace číslo 391 po pravé straně směrem na obec Žďárec. Z jedné strany je obklopena lesem a z druhé strany polem. Parcela se rozléhá přibližně 500 m od obce Rojetín.	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/posazek/les/rojetin--/936501084#img=0&fullscreen=false		
6	Prodej pozemku lesa Inzerovaná cena: 265 000 Kč Jednotková cena: 14 Kč/m² Plocha pozemku: 19 092 m² Adresa: Lelekovice, Brno-venkov ID zakázky: 3542368604 Aktualizace: 10. 08. 2020	

Popis: Krásný ucelený lesní pozemek o rozloze 1,9 ha. Z dřevin je zde zastoupena hlavně Borovice s příměsí Dubu, Modřínu, Lipi a Habru. Věk cca 25 - 95 let a zásoba cca 383 m³. Z celkové zásoby je cca 2 020 m³ zásoba předmýtní. Nemovitost je dobře přístupná z obecní komunikace. LHP platné od 1.1.2012 do 31.12.2021. Les je ve vlastnictví jednoho majitele a tvoří samostatný funkční celek. Přesní výměra lesního pozemku je 19 092 m² a název katastrálního území jsou Lelekovice.	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/les/lelekovice--/987180892#img=0&fullscreen=false	

Z uvedeného průzkumu nabídek prodeje je patrné, že jednotkové ceny inzerovaných lesních pozemků v širším okolí obce Krokočín se pohybují v rozmezí od 8 Kč/m² do 43 Kč/m².

2.6.3 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita	Velikost pozemku	Využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Krokočín, okr. Třebíč	19 070	lesní pozemek	viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Strhaře, okr. Brno-venkov	3 150	lesní pozemek	viz popisy výše
2	Tišnovská Nová Ves, okr. Brno-venkov	10 362	lesní pozemek	viz popisy výše
3	Lomnička, okr. Brno-venkov	65 987	lesní pozemek	viz popisy výše
4	Brumov, okr. Znojmo	18 694	lesní pozemek	viz popisy výše
5	Rojetín, okr. Brno-venkov	4 650	lesní pozemek	viz popisy výše
6	Lelekovice, okr. Brno-venkov	19 092	lesní pozemek	viz popisy výše

Při výpočtu je využito i koeficientu zdroje informací **K_{CR}** (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná		Koef. reduk	JC po redukcí	K1	K2	K3	K4	K5	IO	JC odvození
	Kč	Kč/m ²									
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	63 000	20	0,92	18	1,00	1,05	0,80	1,02	1,00	0,86	21
2	444 480	43	0,92	39	1,03	1,02	0,80	1,02	1,00	0,86	45
3	495 000	8	0,92	7	0,95	0,95	0,80	1,00	0,80	0,55	13
4	450 000	24	0,92	22	1,01	1,00	0,85	1,00	1,00	0,86	26
5	181 350	39	0,92	36	1,02	1,04	0,90	1,00	1,00	0,96	38
6	265 000	14	0,92	13	0,95	1,00	0,85	1,02	1,00	0,82	16
Celkem průměr										Kč	27
Minimum										Kč	13
Maximum										Kč	45
K1	Koeficient úpravy na polohu a svažitost pozemku										
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K3	Koeficient úpravy na výtěžnost dřevin na pozemku										
K4	Koeficient úpravy na přístup a příjezd										
K5	Koeficient na odbornou úvahu znalce										

Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší		
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného pozemku, stanovil znalec jako odpovídající jednotkovou cenu předmětného souboru pozemků v k. ú. Krokočín ve výši **27,00 Kč/m²**.

Výpočet porovnávací hodnoty předmětného pozemku: $19\,070\text{ m}^2 \times 27,00\text{ Kč/m}^2 = 514\,890,00\text{ Kč}$.

Celková hodnota předmětného souboru pozemků v k. ú. Krokočín stanovená porovnáním činí 514 890,00 Kč.

2.7. Vliv spoluvlastnického podílu působící na obvyklou cenu

Dle definice obvyklé ceny je její výše určena porovnáním. V případě oceňovaného podílu by tedy obvyklá cena měla být určena porovnáním oceňovaného podílu s realizovanými prodeji či nabídkou na realitním trhu. S ohledem na skutečnost, že v databázi nabízených nemovitých věcí na realitním trhu se spoluvlastnické podíly obdobných nemovitých věcí nabízejí v malé míře, je znalec nucen využít pro určení obvyklé ceny metodu, vycházející z aritmetického výpočtu ceny podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti a její úpravy s ohledem na specifika oceňovaného podílu.

V oceňovaném případě se jedná o obvyklou cenu id. spoluvlastnického podílu 2/10 nemovité věci na LV č. 235 a dále spoluvlastnického podílu id. 1/10 na LV č. 256. Dle charakteru oceňovaných nemovitostí vyplývá, že lze teoreticky rozdělit užívání pozemků pomocí geometrického plánu na adekvátním poměr.

V případě obou podílů je možné hodnotu podílu vyjádřit zjednodušeným způsobem tak, že aritmeticky stanovený podíl z obvyklé ceny je snížen procentuální sazbou. U pozemků lesních či pozemků zahrad, které lze variantně rozdělit geometrickým plánem, je však vliv na obvyklou výši spoluvlastnického podílu id. 1/10 či 2/10 zanedbatelný.

2.8. Rekapitulace a určení obvyklé ceny

2.8.1 Pozemek zahrady, LV č. 235

Na obvyklou cenu předmětného pozemku má rozhodný vliv:

- Umístění na hranici zastavěné části obce, mezi pozemky využívanými společně s rodinnými domy jako zahrady či využívanými k zemědělství
- Pozemek se dle sdělení zástupce oddělení úřadu územního plánování, odboru výstavby a územního rozvoje města Náměšť nad Oslavou nachází ve stavební stabilizované ploše smíšené obytné - venkovského typu
- Velmi malá výměra pozemku
- Pozemek s ohledem na jeho malou plochu a tvar nelze plnohodnotně využít jako stavební pozemek, vhodné využití je jako doplnění zahrady společně s přilehlým pozemkem zahrady s RD či ve spojení s dalšími pozemky zahrady
- Přístup a příjezd k pozemku je umožněn po pozemcích ve vlastnictví třetích osob bez právního zajištění

Ideální podíl 2/10 na pozemku parc. č. 709/9, k. ú. Krokočín:

Cena předmětných pozemků stanovena porovnáním: 8 148,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 2/10

Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu: $8\,148,00\text{ Kč} \times 2/10 = 1\,629,60\text{ Kč}$

Obvyklá cena id. podílu 2/10 na nemovité věci LV č. 235, k. ú. Krokočín stanovená porovnáním činí 1 630,00 Kč.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „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“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o výši kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena. S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného spoluvlastnického podílu na předmětném pozemku, vzhledem k cenové hladině obdobných pozemků, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako

odpovídající obvyklou cenu oceňované nemovité věci částku, vycházející z ceny stanovené porovnáním, ve výši **1 600,00 Kč.**

Uvedená obvyklá cena je stanovena výhradně za následujících podmínek:

- Oceňovaný pozemek není zatížen kontaminací či jinou vadou obdobného charakteru.
- Pozemek je volný, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezatížený.
- Nejsou zohledněny vlivy právních vad souvisejících s exekucním řízením.

2.8.2 Pozemky lesa, LV č. 256

Na obvyklou cenu předmětného pozemku má rozhodný vliv:

- Umístění mimo zastavěnou část obce, mezi obdobnými pozemky lesa
- Na souboru pozemků se nachází stromový porost jehličnanů napadený škůdcem
- Přístup a příjezd k pozemku parc. č. 5549 je umožněn prostřednictvím pozemku ve vlastnictví obce, avšak příjezd a příjezd k pozemku parc. č. 5566 je umožněn pouze po pozemcích ve vlastnictví třetích osob

Ideální podíl 1/10 na pozemcích parc. č. 5549 a parc. č. 5566, k. ú. Kokořín:

Cena předmětných pozemků stanovena porovnáním: 514 890,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1/10

Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu: 514 890,00 Kč × 1/10 = 51 489,00 Kč

Obvyklá cena id. podílu 1/10 na nem. věcech na LV č. 256, k. ú. Kokořín stanovena porovnáním činí 51 489,00 Kč.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o výši kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena. S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného spoluvlastnického podílu na předmětných pozemcích, vzhledem k cenové hladině lesních pozemků, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňované nemovité věci částku, vycházející z ceny stanovené porovnáním, ve výši **51 000,00 Kč.**

Uvedená obvyklá cena je stanovena výhradně za následujících podmínek:

- Oceňované pozemky nejsou zatíženy kontaminací či jinou vadou obdobného charakteru.
- Pozemky jsou volné, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezatížené.
- Nejsou zohledněny vlivy právních vad souvisejících s exekucním řízením.
- Pozemky lesa jsou v jisté míře napadeny kůrovcem, tak jak bylo sděleno spoluvlastníkem nemovitých věcí. Rozsah tohoto napadení nebylo možné přesně zdokumentovat

2.9. Závěr

Obvyklá cena nemovitých věcí

- spoluvlastnického podílu id. 2/10 na pozemku parc. č. 709/9, k. ú. Krokočín, obec Krokočín, zapsáno na LV č. 235, kraj Vysočina, katastrální úřad pro Vysočinu, katastrální pracoviště Třebíč, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

1 600,00 Kč,

(slovy: jedentisícšestsetkorunčeských)

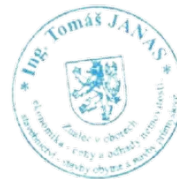
- spoluvlastnický podíl id. 1/10 na pozemcích parc. č. 5549 a parc. č. 5566, k. ú. Krokočín, obec Krokočín, zapsáno na LV č. 256, kraj Vysočina, katastrální úřad pro Vysočinu, katastrální pracoviště Třebíč, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

51 000,00 Kč.

(slovy: padesátjedentisíckorunčeských)

V Brně dne 10. 09. 2020

podpis znalce



otisk znalecké pečeti

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1064-38/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

podpis znalce

1. Kopie výpisu z KN pro LV č. 235, k. ú. Krokočín k datu 27. 07. 2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 00:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBP 54 INS 12787 / 2020 pro AS ZIZLAVSKY v.o.s.				
Okres: CZ0634 Třebíč		Obec: 590975 Krokočín		
Kat.území: 674826 Krokočín		List vlastnictví: 235		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Cahová Marie, Milady Horákové 324/14, Zábrdovice, 60200 Brno		725803/4740		1/10
Rouš Jan, Lány 1176, 69801 Veselí nad Moravou		411210/425		1/2
Rouš Ludvík, č.p. 64, 67571 Krokočín		620505/0995		2/10
Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín		880328/5018		2/10
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
709/9	14	zahradá		zemědělský půdní fond
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 Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
pohledávka ve výši 11.003,55 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného v exekučním řízení a nákladů exekuce				
podíl 2/10				
Oprávnění pro				
Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 49970607				
Povinnost k				
Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018				
Parcela: 709/9				
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137 Ex-7048/2012 -13 ze dne 11.09.2012. Právní moc ke dni 12.09.2012.				
Z-12240/2012-710				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
pohledávka ve výši 90 576,33 Kč s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce				
podíl 2/10				
Oprávnění pro				
Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 27221971				
Povinnost k				
Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018				
Parcela: 709/9				
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124 EX-8873/2013 -13 ze dne 09.07.2013.				
Z-5984/2013-710				
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-8873/2013 -37. Právní moc ke dni 02.09.2013.				
Z-10539/2013-710				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 00:00:00	
Okres: CZ0634 Třebíč	Obec: 590975 Krokočín
Kat.území: 674826 Krokočín	List vlastnictví: 235
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
D Poznámky a další obdobné údaje	
Typ vztahu	
o Nařízení exekuce	
Povinnost k	
Cahová Marie, Milady Horákové 324/14, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 725803/4740	
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Žďáře nad Sázavou 27Nc-591/2006 -3 ze dne 26.07.2006; uloženo na prac. Velké Meziříčí Z-4570/2006-746
o Nařízení exekuce	
Povinnost k	
Cahová Marie, Milady Horákové 324/14, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 725803/4740	
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou 12 Nc-1241/2008 -5 ze dne 08.08.2008; uloženo na prac. Velké Meziříčí Z-4311/2008-746
o Nařízení exekuce	
JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město	
Povinnost k	
Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018	
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 14 EXE-439/2012 -13 ze dne 12.04.2012; uloženo na prac. Třebíč Z-5660/2012-710
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
podíl 2/10	
Povinnost k	
Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Parcela: 709/9	
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-3004/2012 -23 ze dne 16.05.2012. Z-5648/2012-710
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-3004/2012 -23 ze dne 16.05.2012. Právní moc ke dni 13.06.2012. Z-7928/2012-710
o Nařízení exekuce	
JUDr. Petr Kocián, Exekutorský úřad Brno - venkov	
Povinnost k	
Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018	
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 EXE-1845/2012 -10 ze dne 20.08.2012; uloženo na prac. Třebíč
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710. strana 2	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 00:00:00	
Okres: CZ0634 Třebíč	Obec: 590975 Krokočín
Kat.území: 674826 Krokočín	List vlastnictví: 235
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
Z-10084/2012-710	
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti podíl 2/10 Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Parcela: 709/9 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-7048/2012 -14 ze dne 11.09.2012.	
Z-10083/2012-710	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, Litoměřice, 412 01 Litoměřice Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-8873/2013 -8 ze dne 08.07.2013; uloženo na prac. Litoměřice	
Z-11295/2013-506	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, U Tržiště 9, 690 02 Břeclav Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-8428/2014 -7 ze dne 07.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 13:19:12. Zápis proveden dne 09.10.2014; uloženo na prac. Břeclav	
Z-7492/2014-704	
Související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti podíl 2/10 Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Parcela: 709/9 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-8428/2014 -8 ze dne 07.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 13:22:00. Zápis proveden dne 14.10.2014; uloženo na prac. Třebíč	
Z-5244/2014-710	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor : Mgr. Jaromír Franc, Husova 64, 506 01 Jičín Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023 EX-00326/2014 - 012 ze dne 12.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710. strana 3	

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 00:00:00

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 00:00:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590975 Krokočín
Kat.území: 674826 Krokočín List vlastnictví: 235
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1427/1991 ze dne 08.11.1994, právní moc dne 07.12.1994
Okresní soud v Třebíči.

POLVZ:6/1995 Z-10700006/1995-710

Pro: Rouš Jan, Lány 1176, 69801 Veselí nad Moravou RČ/IČO: 411210/425

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 518/2000 ze dne 01.02.2001, právní moc dne 27.02.2001
Okresní soud v Třebíči.

POLVZ:15/2001 Z-10700015/2001-710

Pro: Cahová Marie, Milady Horákové 324/14, Zábrdovice, 60200 Brno RČ/IČO: 725803/4740
Rouš Ludvík, č.p. 64, 67571 Krokočín 620505/0995

o Smlouva darovací ze dne 12.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2008.

V-5786/2008-710

Pro: Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín

RČ/IČO: 880328/5018

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
709/9	71210	14

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 Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.07.2020 08:27:24

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.
strana 5

2. Kopie výpisu z KN pro LV č. 256, k. ú. Krokočín k datu 27. 07. 2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 54 INS 12787 / 2020 pro AS ZIZLAVSKY v.o.s.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590975 Krokočín

Kat.území: 674826 Krokočín

List vlastnictví: 256

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kopulety Miroslav, č.p. 55, 67571 Hluboké	900810/4919	9/10
Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín	880328/5018	1/10

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5549	6607	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
5566	12463	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

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 Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 11.003,55 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného v exekučním řízení a nákladů exekuce

podíl 1/10

Oprávnění pro

Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1, Zábřovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 49970607

Povinnost k

Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018

Parcela: 5549, Parcela: 5566

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137 Ex-7048/2012 -13 ze dne 11.09.2012. Právní moc ke dni 12.09.2012.

Z-12240/2012-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 90 576,33 Kč s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce

podíl 1/10

Oprávnění pro

Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 27221971

Povinnost k

Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018

Parcela: 5549, Parcela: 5566

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124 EX-8873/2013 -15 ze dne 09.07.2013.

Z-5985/2013-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-8873/2013 -39. Právní moc ke dni 02.09.2013.

Z-10543/2013-710

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 00:00:00	
Okres: CZ0634 Třebíč	Obec: 590975 Krokočín
Kat.území: 674826 Krokočín	List vlastnictví: 256
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu jistina ve výši 991 090,53 Kč s příslušenstvím podíl 1/10 Oprávnění pro BÍTEŠSKÁ DOPRAVNÍ SPOLEČNOST, spol. s r.o., Vlkovská 334, 59501 Velká Bíteš, RČ/IČO: 46962816 Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Parcela: 5549, Parcela: 5566 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 023 EX-00326/2014 -093 ze dne 09.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2014 18:03:22. Zápis proveden dne 05.01.2015. V-7993/2014-710 Pořadí k 10.12.2014 18:03	
D Poznámky a další obdobné údaje	
Typ vztahu	
o Nařízení exekuce JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 14 EXE-439/2012 -13 ze dne 12.04.2012; uloženo na prac. Třebíč Z-5660/2012-710	
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti podíl 1/10 Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Parcela: 5549, Parcela: 5566 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-3004/2012 -23 ze dne 16.05.2012. Z-5648/2012-710 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-3004/2012 -23 ze dne 16.05.2012. Právní moc ke dni 13.06.2012. Z-7928/2012-710	
o Nařízení exekuce JUDr. Petr Kocián, Exekutorský úřad Brno - venkov Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 EXE-1845/2012 -10 ze dne 20.08.2012; uloženo na prac. Třebíč	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710. strana 2	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 00:00:00	
Okres: CZ0634 Třebíč	Obec: 590975 Krokočín
Kat.území: 674826 Krokočín	List vlastnictví: 256
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
Z-10084/2012-710	
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti podíl 1/10 Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Parcela: 5549, Parcela: 5566 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-7048/2012 -14 ze dne 11.09.2012.	
Z-10083/2012-710	
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti podíl 1/10 Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Parcela: 5549, Parcela: 5566 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-8873/2013 -14 ze dne 09.07.2013.	
Z-5986/2013-710	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-8873/2013 - 38. Právní moc ke dni 02.09.2013.	
Z-10540/2013-710	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, Litoměřice, 412 01 Litoměřice Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-8873/2013 -8 ze dne 08.07.2013; uloženo na prac. Litoměřice	
Z-11295/2013-506	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, U Tržiště 9, 690 02 Břeclav Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-8428/2014 -7 ze dne 07.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 13:19:12. Zápis proveden dne 09.10.2014; uloženo na prac. Břeclav	
Z-7492/2014-704	
Související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti podíl 1/10 Povinnost k Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018 Parcela: 5549, Parcela: 5566	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710. strana 3	

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 00:00:00

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590975 Krokočín

Kat.území: 674826 Krokočín

List vlastnictví: 256

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-8428/2014 -8 ze dne 07.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 13:22:00. Zápis proveden dne 14.10.2014; uloženo na prac. Třebíč

z-5244/2014-710

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Jaromír Franc, Husova 64, 506 01 Jičín

Povinnost k

Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO:
880328/5018

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023
EX-00326/2014 - 012 ze dne 12.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.12.2014 23:59:56. Zápis proveden dne 16.12.2014; uloženo na prac. Jičín

z-6981/2014-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/10

Povinnost k

Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO:
880328/5018

Parcela: 5549, Parcela: 5566

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 023 EX-00326/2014 -092 ze dne 09.12.2014. Právní účinky zápisu s okamžikem 09.12.2014 23:59:57. Zápis proveden dne 17.12.2014; uloženo na prac. Třebíč

z-6250/2014-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 023 EX-00326/2014-098. Právní moc ke dni 15.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2015 00:02:41. Zápis proveden dne 15.01.2015; uloženo na prac. Třebíč

z-218/2015-710

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO:
880328/5018

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 22776/15-012 ze dne 20.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2016 17:02:22. Zápis proveden dne 21.01.2016; uloženo na prac. Šumperk

z-524/2016-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/10

Povinnost k

Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO:
880328/5018

Parcela: 5549, Parcela: 5566

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX-22776/2015 -015 ze dne 20.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2016 17:03:28. Zápis proveden dne 22.01.2016; uloženo na prac. Třebíč

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 00:00:00	
Okres: CZ0634 Třebíč	Obec: 590975 Krokočín
Kat.území: 674826 Krokočín	List vlastnictví: 256
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
Z-278/2016-710	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-22776/2015 -021. Právní moc ke dni 08.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2016 16:44:59. Zápis proveden dne 16.03.2016; uloženo na prac. Třebíč	
Z-1012/2016-710	
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno	
Povinnost k	
Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-1283/2016 -13 ze dne 12.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2016 17:23:06. Zápis proveden dne 16.02.2016; uloženo na prac. Brno-venkov	
Z-2104/2016-703	
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
podíl 1/10	
Povinnost k	
Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín, RČ/IČO: 880328/5018	
Parcela: 5549, Parcela: 5566	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-1283/2016 -15 ze dne 18.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2016 17:40:07. Zápis proveden dne 22.02.2016; uloženo na prac. Třebíč	
Z-687/2016-710	
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina	
o Smlouva darovací ze dne 12.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2008.	
V-5786/2008-710	
Pro: Rouš Radek, č.p. 18, 67571 Krokočín	
RČ/IČO: 880328/5018	
o Smlouva kupní ze dne 18.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.12.2009.	
V-5461/2009-710	
Pro: Kopuleť Miroslav, č.p. 55, 67571 Hluboké	
RČ/IČO: 900810/4919	
o Smlouva kupní ze dne 31.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.12.2012.	
V-5427/2012-710	
Pro: Kopuleť Miroslav, č.p. 55, 67571 Hluboké	
RČ/IČO: 900810/4919	
o Smlouva kupní ze dne 27.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.12.2012.	
V-5429/2012-710	
Pro: Kopuleť Miroslav, č.p. 55, 67571 Hluboké	
RČ/IČO: 900810/4919	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR	
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.	
strana 5	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 00:00:00

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590975 Krokočín

Kat.území: 674826 Krokočín

List vlastnictví: 256

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

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

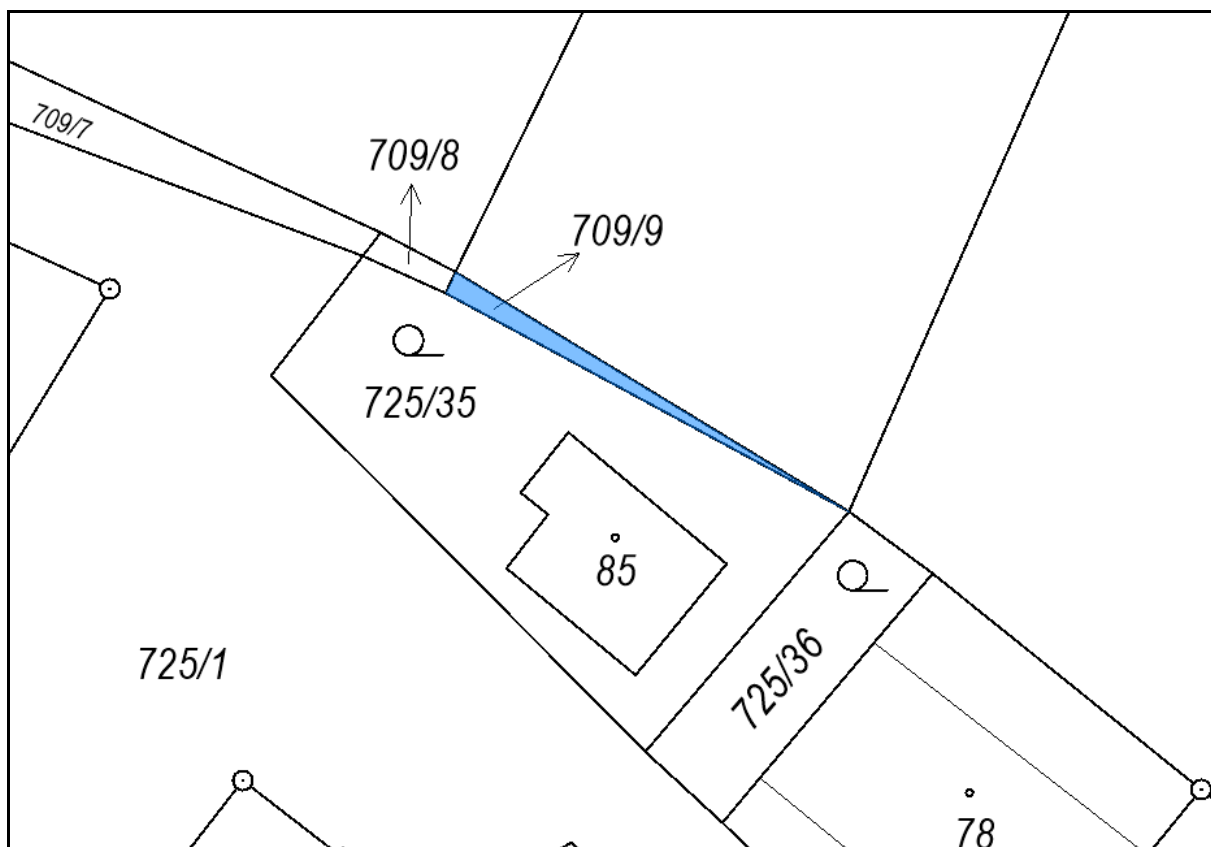
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.07.2020 08:34:39

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.
strana 6

3. Snímky z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz



Obr. č. 1: Výřez z katastrální mapy s vyznačením polohy předmětného pozemků parc. č. 709/9, k. ú. Krokočín



Obr. č. 2: Výřez z katastrální mapy s vyznačením polohy předmětných pozemků lesa na LV č. 256, k. ú. Krokočín

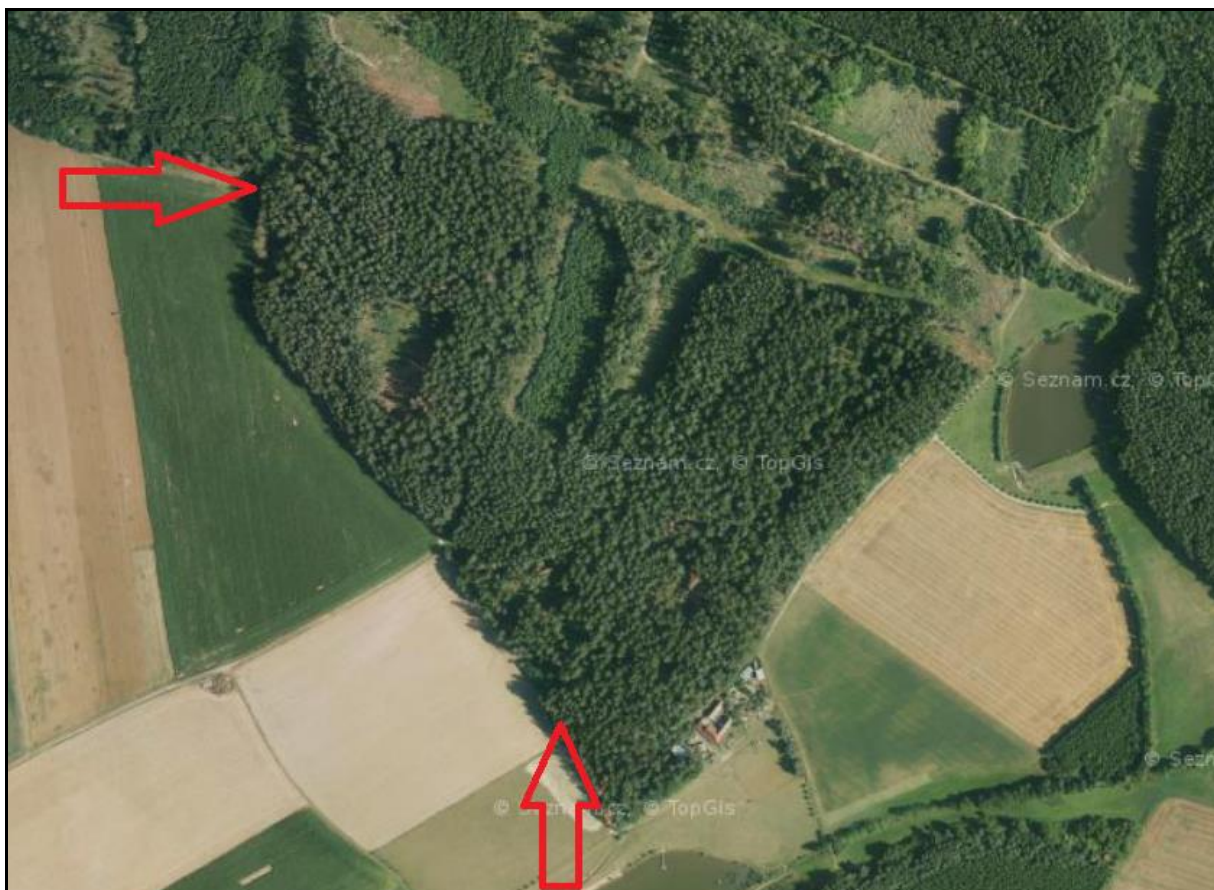
4. Výřezy z map



Obr. č. 3: Mapa širšího okolí s vyznačením polohy předmětných pozemků a jejich relace k obci Krokočín

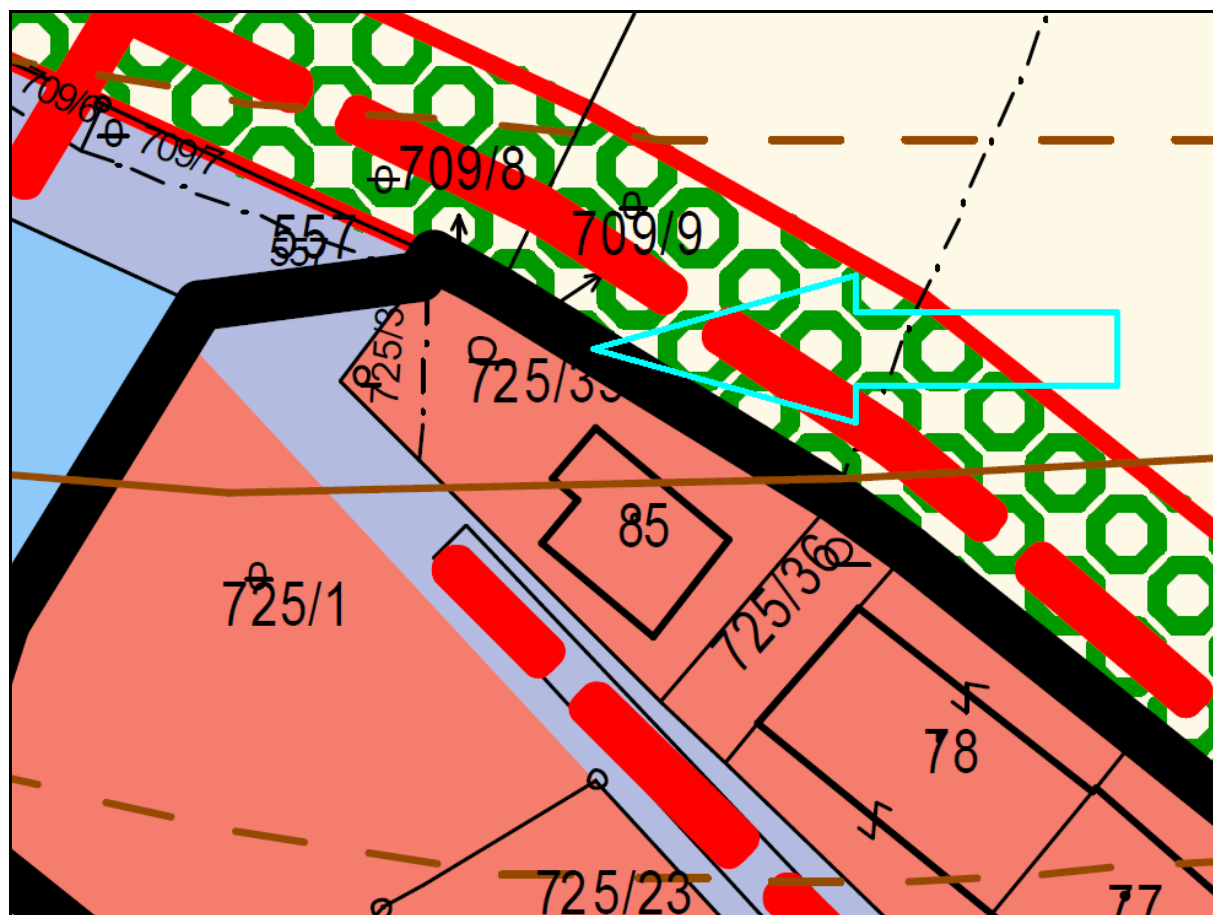


Obr. č. 4: Výřez z letecké mapy znázorňující umístění předmětného pozemku zahrady a jeho nejbližší okolí.

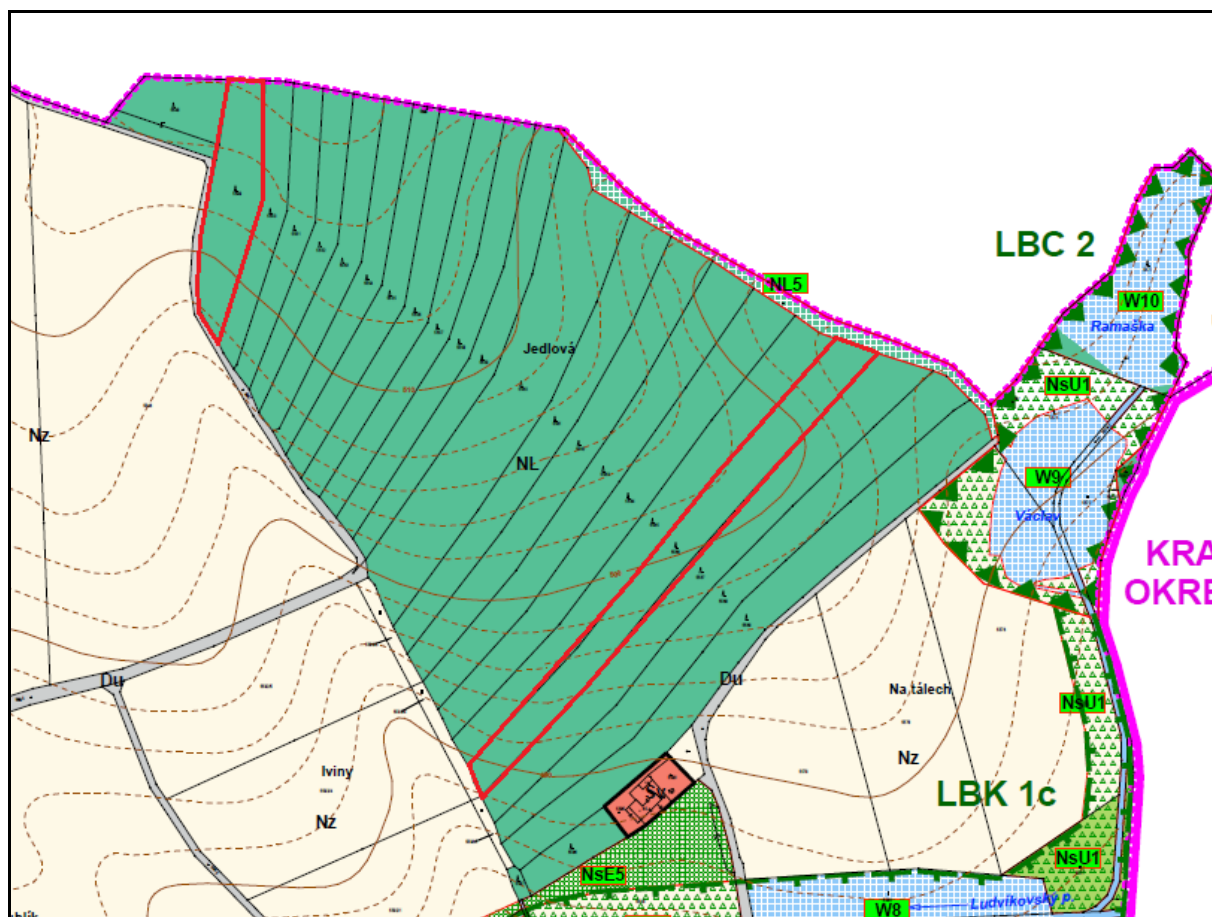


Obr. č. 5: Výřez z letecké mapy znázorňující přibližné umístění předmětných pozemků a jejich nejbližší okolí.

5. Výřez z územního plánu obce Krokočín



Obr. č. 6: Výřez z územního plánu s vyznačením polohy předmětného pozemku na LV č. 235, k. ú. Krokočín



Obr. č. 7: Výřez z územního plánu s vyznačením polohy předmětných pozemků lesa na LV č. 256, k. ú. Krokočín

LEGENDA:

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVA
Sv	Sv	
Zv		
NL	NL	
NsE	NsE	
NsT	NsT	

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovského typu

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - ZELENĚ dotvářející prostor veřejného prostranství

PLOCHY LESNÍ (PUPFL)

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - protierozní opatření

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ochranná zeleň