

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2374-908/2015

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemků v katastrálním území Kněževes za účelem prodeje nemovitostí v dražbě.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 1. 10. 2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 12. 11. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 550/2, 635, 637, 638, 640, 642/1, 642/2, 643, 644, 645, 646 v kat. území Kněževy, obec Kněževy, okres Blansko za účelem prodeje nemovitostí v dražbě.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky v katastrálním území Kněževy
Adresa předmětu ocenění: Kněževy
679 74 Kněževy
Kraj: Jihomoravský
Okres: Blansko
Obec: Kněževy
Katastrální území: Kněževy
Počet obyvatel: 178

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 610,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **295,60 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 1. 10. 2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 10. 9. 2015
- snímek katastrální mapy
- výpis z elektronické formy lesních hospodářských osnov ze dne 6. 10. 2015
- inzerce na internetových realitních webech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje:

Grmela Břetislav, Jobova Lhota 7, 67974 Kněževy

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 550/2, 635, 637, 638, 640, 642/1, 642/2, 643, 644, 645, 646 v kat. území Kněževy, obec Kněževy, okres Blansko.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Pozemky parc. č. 635 o výměře 5.981 m², 640 o výměře 4.668 m², 644 o výměře 500 m², 645 o výměře 475 m² a 646 o výměře 25.194 m² jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemky a plní funkci lesa. Na pozemcích se nachází 74 – 96 letý jehličnatý porost s převážným zastoupením borovice, smrku, jedle a modřínu.

Pozemek parc. č. 550/2 o výměře 537 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Jedná se o lesní cestu, která zpřístupňuje předmětné lesní pozemky.

Celková rozloha lesních pozemků činí 37.355 m².

Pozemky parc. č. 637 o výměře 320 m², 638 o výměře 5.492 m², 642/1 o výměře 3.143 m², 642/2 o výměře 280 m² jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost nebo orná půda a jsou využívány k zemědělské činnosti.

Pozemek parc. č. 643 o výměře 1.001 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Jedná se o polní cestu, která zpřístupňuje předmětné zemědělské pozemky.

Celková rozloha zemědělských pozemků činí 10.236 m².

Veškeré pozemky se nacházejí v prudkém SZ – SV svahu.

Na pozemcích vázne věcné břemeno užívání pro Emílii Grmelovou, Jobova Lhota 7, 679 74 Kněžves. Ze zřizovací listiny vyplývá, že oprávněný má právo na úrodu a případné zisky z těžby na lesních pozemcích ve stejném množství jako vlastník. Vzhledem k uvedeným skutečnostem jsme se rozhodli výslednou cenu (bez úvahy věcného břemene) snížit na polovinu a tím postihnout dopad omezení vlastnického práva.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 1. 10. 2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu, u lesních pozemků navíc cenu stanovenou odborným odhadem a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 28. 3. 2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Odborný odhad, kterým se upravuje cena zjištěná je odvozen ze současného stavu a vývoje realitního trhu s obdobnými nemovitostmi. Při prodeji lesních pozemků činí kupní cena v celorepublikovém měřítku přibližně 33% ceny stanovené dle cenového předpisu. Tento trend je dlouhodobý a lze jej považovat za stabilní. Tento způsob ovšem nezohledňuje strukturu porostu, jeho stáří či kvalitativní znaky ani polohu. Jedná se tak pouze o orientační stanovení tržní hodnoty.

Metoda tržního srovnání je založena na srovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při srovnávání se u srovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě srovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti

9. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle cenového předpisu upravené odborným odhadem

1. Ocenění pozemků
 - 1.1. Lesní pozemky
 - 1.2. Zemědělské pozemky

II. Cena stanovená odborným odhadem

1. Lesní pozemky v katastrálním území Kněževes

III. Ocenění srovnávací metodou

1. Lesní pozemky v katastrálním území Kněževes
2. Zemědělské pozemky v katastrálním území Kněževes

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Lesní pozemky

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	635	4C	5 981,00	3,96		3,96	23 684,76
lesní pozemek	640	4C	4 668,00	3,96		3,96	18 485,28
lesní pozemek	644	4S	500,00	6,37		6,37	3 185,00
lesní pozemek	645	5U	475,00	6,49		6,49	3 082,75
lesní pozemek	646	4S	25 194,00	6,37		6,37	160 485,78
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 36 818,00 m ²							208 923,57

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky					
§ 9 odst. 6	295,60	0,04			11,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	550/2	537,00	11,82		6 347,34
Jiný pozemek - celkem			537,00 m ²			6 347,34

Ocenění porostů na pozemcích

Lesní porost na pozemku parc. č. 635

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Stáří [roků]	Bonita Ba	Zakmen. [roků]	Obmýtlí V [m2]	Výměra Z [%]	Zast.
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (případně * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$						Cena

borovice lesní	74	2	7,000	120	5 981	55
43,02		19,43		0,917		
$Ha = [(43,02 - 19,43) * 0,917 + 19,43] * 7,00 * 55 \% = 15,8089 \text{ Kč/m}^2$						94 553,03
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$					*	0,770
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
borovice lesní - celkem					=	72 805,83

Název	Stáří [roků]	Bonita Ba	Zakmen. [roků]	Obmýtlí V [m2]	Výměra Z [%]	Zast. Z [%]
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (případně * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$						Cena

modřín evropský	74	1	7,000	120	5 981	43
71,41		17,77		0,728		
$Ha = [(71,41 - 17,77) * 0,728 + 17,77] * 7,00 * 43 \% = 17,1028 \text{ Kč/m}^2$						102 291,85
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$					*	0,770
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
modřín evropský - celkem					=	78 764,72

Název	Stáří [roků]	Bonita Ba	Zakmen. [roků]	Obmýtlí V [m2]	Výměra Z [%]	Zast.
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (případně * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$						Cena

bříza bělokorá	74	1	7,000	120	5 981	2
				(max 80)		
11,21		4,32		0,977		
$Ha = [(11,21 - 4,32) * 0,977 + 4,32] * 7,00 * 2 \% = 0,1547 \text{ Kč/m}^2$						925,26
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$					*	0,970
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
bříza bělokorá - celkem					=	897,50

Celkem - lesní porosty					=	152 468,05 Kč
------------------------	--	--	--	--	---	---------------

Lesní porost na pozemku parc. č. 635 - zjištěná cena = 152 468,05 Kč

Lesní porost na pozemku parc. č. 640**Lesní porosty: § 40 - § 43 .**

Název	Stáří [roků]	Bonita Ba	Zakmen. [roků]	Obmýtlí V [m2]	Výměra Z [%]	Zast.
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena

borovice lesní	74	2	7,000	120	3 300	55
43,02		19,43		0,917		
$Ha = [(43,02 - 19,43) * 0,917 + 19,43] * 7,00 * 55 \% = 15,8089 \text{ Kč/m}^2$						52 169,37
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						* 0,770
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						* 1,000
borovice lesní - celkem						= 40 170,41

Název	Stáří [roků]	Bonita Ba	Zakmen. [roků]	Obmýtlí V [m2]	Výměra Z [%]	Zast. Z [%]
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena

modřín evropský	74	1	7,000	120	3 300	43
71,41		17,77		0,728		
$Ha = [(71,41 - 17,77) * 0,728 + 17,77] * 7,00 * 43 \% = 17,1028 \text{ Kč/m}^2$						56 439,24
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						* 0,770
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						* 1,000
modřín evropský - celkem						= 43 458,21

Název	Stáří [roků]	Bonita Ba	Zakmen. [roků]	Obmýtlí V [m2]	Výměra Z [%]	Zast. Z [%]
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena

bříza bělokorá	74	1	7,000	120	3 300	2
				(max 80)		
11,21		4,32		0,977		
$Ha = [(11,21 - 4,32) * 0,977 + 4,32] * 7,00 * 2 \% = 0,1547 \text{ Kč/m}^2$						510,51
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						* 0,970
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						* 1,000
bříza bělokorá - celkem						= 495,19

Celkem - lesní porosty	=	84 123,81 Kč
------------------------	---	--------------

Lesní porost na pozemku parc. č. 640 - zjištěná cena	=	84 123,81 Kč
---	----------	---------------------

Lesní porost na pozemku parc. č. 644 a 646

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Stáří [roků]	Bonita Ba	Zakmen. [roků]	Obmýtlí V [m2]	Výměra Z [%]	Zast.
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena

borovice lesní	96	4	8,000	110	25 694	35
34,69		19,43		0,960		0,968
$Ha = [(34,69 - 19,43) * 0,960 * 1/0,968 + 19,43] * 8,00 * 35 \% = 9,6779 \text{ Kč/m}^2$						248 663,96
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						* 0,930
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						* 1,000
borovice lesní - celkem						= 231 257,48

Název	Stáří [roků]	Bonita Ba	Zakmen. [roků]	Obmýtlí V [m2]	Výměra Z [%]	Zast.
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (\text{případně } 1/f_{uv}) + c] * B_a * Z$						Cena

smrk ztepilý	96	4	8,000	110	25 694	35
67,54		14,29		0,801		0,887
$Ha = [(67,54 - 14,29) * 0,801 * 1/0,887 + 14,29] * 8,00 * 35 \% = 17,4656 \text{ Kč/m}^2$						448 761,13
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						* 0,930
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						* 1,000
smrk ztepilý - celkem						= 417 347,85

Název	Stáří [roků]	Bonita Ba	Zakmen. [roků]	Obmýtlí V [m2]	Výměra Z [%]	Zast.
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena

jedle bělokorá	96	3	8,000	110	25 694	20
89,13		24,35		0,781		0,870
$Ha = [(89,13 - 24,35) * 0,781 * 1/0,870 + 24,35] * 8,00 * 20 \% = 13,2005 \text{ Kč/m}^2$						339 173,65
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						* 0,930
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						* 1,000
jedle bělokorá - celkem						= 315 431,49

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]			Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z$						Cena
modřín evropský	96	1	8,000	110	25 694	10
68,15	17,77			0,849		0,908
$Ha=[(68,15-17,77)*0,849*1/0,908+17,77]*8,00*10\% = 5,1901\text{ Kč/m}^2$						133 354,43
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$					*	0,930
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
modřín evropský - celkem					=	124 019,62
Celkem - lesní porosty					=	1 088 056,44 Kč

Lesní porost na pozemku parc. č. 644 a 646 - zjištěná cena = 1 088 056,44 Kč

Lesní porost na parc. č. 645

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]			Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena
jedle bělokorá	90	1	3,000	120	475	75
126,30	24,35			0,691		
$Ha = [(126,30 - 24,35) * 0,691 + 24,35] * 3,00 * 75 \% = 21,3294 \text{ Kč/m}^2$						10 131,47
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$					*	0,850
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
jedle bělokorá - celkem					=	8 611,75

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]			Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z						Cena
smrk ztepilý	90	1	3,000	120	475	25
105,06	14,29			0,729		
Ha=[(105,06-14,29)*0,729+14,29]*3,00*25 % = 6,0346 Kč/m ²						2 866,44
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]					*	0,850
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
smrk ztepilý - celkem					=	2 436,47
Celkem - lesní porosty					=	11 048,22 Kč

Lesní porost na parc. č. 645 - zjištěná cena = 11 048,22 Kč

Cena porostů celkem = 1 335 696,52 Kč

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

Lesní porost na pozemku parc. č. 635	152 468,05 Kč
Lesní porost na pozemku parc. č. 640	84 123,81 Kč
Lesní porost na pozemku parc. č. 644 a 646	1 088 056,44 Kč
Lesní porost na parc. č. 645	11 048,22 Kč
Porosty na pozemku - celkem	1 335 696,52 Kč
Pozemky - celkem	+ 215 270,91 Kč
Lesní pozemky - zjištěná cena	= 1 550 967,43 Kč

1.2. Zemědělské pozemky**Ocenění****Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	637	84099	320,00	1,17		1,17	374,40
trvalý travní porost	638	84099	5 492,00	1,17		1,17	6 425,64
orná půda	642/1	83434	3 143,00	2,20		2,20	6 914,60
trvalý travní porost	642/2	83434	280,00	2,20		2,20	616,00
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			9 235,00 m ²				14 330,64

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky						
§ 9 odst. 6	295,60	0,04			11,82	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	643	1 001,00	11,82		11 831,82
Jiný pozemek - celkem			1 001,00 m ²			11 831,82

Zemědělské pozemky - zjištěná cena = **26 162,46 Kč**

Rekapitulace výsledných cen dle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1. Lesní pozemky	1 550 967,40 Kč
1.2. Zemědělské pozemky	26 162,50 Kč
Celkem	1 577 129,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 577 130,-- Kč

II. Cena stanovená odborným odhadem

Lesní pozemky v katastrálním území Kněžves

Odborný odhad, kterým se upravuje cena zjištěná je odvozen ze současného stavu a vývoje realitního trhu s obdobnými nemovitostmi. Při prodeji lesních pozemků činí kupní cena v celorepublikovém měřítku dle statistik přibližně 1/3 ceny stanovené dle cenového předpisu. Tento trend je dlouhodobý a lze jej považovat za stabilní. Tento způsob ovšem nezohledňuje strukturu porostu, jeho stáří či kvalitativní znaky nebo polohu a přístupnost. Jedná se tak pouze o orientační stanovení hodnoty nemovitostí.

Výslednou cenu stanovenou odborným odhadem stanovujeme pomocí zjištěné ceny lesních pozemků dle platného cenového předpisu vynásobenou koeficientem 0,33.

Výpočet je proveden pomocí vzorce:

$$COO = ZC * k$$

kde

COO	cena stanovená odborným odhadem	
ZC	zjištěná cena lesních pozemků dle cenového předpisu	= 1 550 967,43 Kč
k	redukční koeficient	= 0,33

$$COO = 1\,550\,967,43 * 0,33 = 511\,819,25 \text{ Kč}$$

Cena stanovená odborným odhadem po zaokrouhlení

511 820 Kč

Poznámka: Zemědělské pozemky se touto metodou neoceňují.

III. Ocenění srovnávací metodou

1. Lesní pozemky v katastrálním území Kněževěs

Ocenění srovnávací metodou je provedeno na základě srovnání s nabídkami podobných nemovitostí v realitní inzerci. Ke srovnání s uskutečněnými prodeji jsme nemohli přistoupit z těchto důvodů:

- Katastr nemovitostí obsahuje údaje o prodeji podobných nemovitostí. Bohužel údaje jsou často zastaralé. Rovněž u nich není zajištěno, že byly prodány na základě tržních postupů bez subjektivních vlivů, které se mohly promítnout do ceny.
- Oslovené realitní kanceláře disponují údaji o prodeji zdánlivě podobných nemovitostí. Bohužel se však jedná o data z hluboké minulosti, které ztratily svoji vypovídací schopnost, nebo jde o nesrovnatelné nemovitosti.

Pozemek parc. č. 550/2, který tvoří lesní přístupovou cestu je uvažován spolu s lesními pozemky, jelikož k nim svou podstatou náleží.

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

Lesní pozemky v katastrálním území Kněževěs			
č.	K1 - poloha	K2 – složení lesa	K3 - jiné
Oceňovaný objekt	Kněževěs, okres Blansko	jehličnatý, 74-96 let	v prudkém svahu, obtížný přístup
1	Blansko, okres Blansko	jehličnatý, 80-90 let	dobrý terén i přístup
2	Obora, okres Blansko	smíšený (bříza, borovice)	dobrý terén i přístup
3	Proseč - Česká Rybná, okres Chrudim	jehličnatý, 50 let	dobrý terén i přístup

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - složení porostu	K3 - jiné	K4 - úvaha odhadce	K1 x ... x K4	Cena oceňované nemovitosti odvozená ze srovnání
1	21	0,90	18,90	1,06	1,00	1,20	1,02	1,30	15
2	27	0,90	24,30	1,04	0,98	1,20	1,04	1,27	19
3	30	0,90	27,00	1,01	0,99	1,20	1,06	1,27	21
Celkem průměr									18
Minimum									15
Maximum									21
Směrodatná výběrová odchylka - s									3
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									15
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									22
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti									
K2 - Koeficient úpravy na složení porostu									
K3 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti									
K4 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)									
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									

Komentář: Jedná se o podobné nemovitosti s podobným využitím. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitosti:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu 1 m² nemovitosti na **18,-- Kč**

Výměra pozemků * 37.355 m²

1. Lesní pozemky v katastrálním území Kněževěs

672.390,-- Kč

2. Zemědělské pozemky v katastrálním území Kněževěs

Ocenění srovnávací metodou je provedeno na základě srovnání s nabídkami podobných nemovitostí v realitní inzerci. Ke srovnání s uskutečněnými prodeji jsme nemohli přistoupit z těchto důvodů:

- Katastr nemovitostí obsahuje údaje o prodeji podobných nemovitostí. Bohužel údaje jsou často zastaralé. Rovněž u nich není zajištěno, že byly prodány na základě tržních postupů bez subjektivních vlivů, které se mohly promítnout do ceny.
- Oslovené realitní kanceláře disponují údaji o prodeji zdánlivě podobných nemovitostí. Bohužel se však jedná o data z hluboké minulosti, které ztratily svoji vypovídací schopnost, nebo jde o nesrovnatelné nemovitosti.

Pozemek parc. č. 643, který tvoří polní přístupovou cestu je uvažován spolu se zemědělskými pozemky, jelikož k nim svou podstatou náleží.

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

Zemědělské pozemky v katastrálním území Kněževěs			
č.	K1 - poloha	K2 - využití	K4 - jiné
Oceňovaný objekt	Kněževěs, okres Blansko	zemědělské pozemky	pozemky v prudkém svahu
1	Brněnec - Moravská Chrástová, okres Svitavy	zemědělské pozemky	pozemky dobře přístupné
2	Deštná, okres Blansko	zemědělské pozemky	pozemky dobře přístupné
3	Březová nad Svitavou, okres Svitavy	zemědělské pozemky	pozemky dobře přístupné

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1m2	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - využití	K3 - jiné	K4 - úvaha odhadce	K1 x ... x K4	Cena oceňované nemovitosti odvozená ze srovnání
1	7	0,95	6,65	1,04	1,00	1,20	0,96	1,20	6
2	15	0,95	14,25	1,03	1,00	1,20	1,01	1,25	11
3	14	0,90	12,60	1,04	1,00	1,20	1,00	1,25	10
Celkem průměr									9
Minimum									6
Maximum									11
Směrodatná výběrová odchylka - s									3
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									6
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									12
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K3 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K4 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									

Komentář: Jedná se o podobné nemovitosti s podobným využitím. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitosti:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu 1 m² nemovitosti na **9 Kč**

Výměra pozemků * 10.236 m²

2. Zemědělské pozemky v katastrálním území Kněževs **92.124,-- Kč**

C. REKAPITULACE

1. Rekapitulace ceny dle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1. Lesní pozemky

1 550 967,40 Kč

1.2. Zemědělské pozemky

26 162,50 Kč

1. Ocenění pozemků celkem po zaokrouhlení dle §50

1 577 130,-- Kč

2. Rekapitulace ceny dle odborného odhadu

1. Lesní pozemky

511 820,-- Kč

2. Zemědělské pozemky

neuvažuje se

3. Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

1. Lesní pozemky

672.390,-- Kč

2. Zemědělské pozemky

92.124,-- Kč

Cena pozemků celkem

764 514,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí a především s přihlédnutím k věcnému břemeni, které značně omezuje možnost nakládat s pozemky, stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

350.000,- Kč

Slovy: Třistapadesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 12. 11. 2015

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2374-908/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpis z katastru nemovitostí
- II. Vyobrazení v katastrální mapě
- III. Výpis z lesních hospodářských osnov
- IV. Zřizovací listina věcného břemene
- V. Srovnávané nemovitosti – lesní pozemky
- VI. Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2015 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 38 INS 23229/2012 pro Vlasta Němcová, JUDr.

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581721 Kněževes

Kat.území: 666882 Kněževes

List vlastnictví: 125

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Grmela Břetislav, Jobova Lhota 7, 67974 Kněževes	701013/3746	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
550/2	537	ostatní plocha	ostatní komunikace	
635	5981	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
637	320	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
638	5492	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
640	4668	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
642/1	3143	orná půda		zemědělský půdní fond
642/2	280	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
643	1001	ostatní plocha	ostatní komunikace	
644	500	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
645	475	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
646	25194	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

Bl Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu		
pohledávka ve výši 7 800,-Kč s příslušenstvím		
Brančík Kamil Mgr., Na Rynku 165, 69155 Moravská Nová Ves, RČ/IČO: 550125/1503	Parcela:	550/2
	Parcela:	635
	Parcela:	637
	Parcela:	638
	Parcela:	640
	Parcela:	642/1
	Parcela:	642/2
	Parcela:	643
	Parcela:	644
	Parcela:	645
Parcela:	646	
		Z-5434/2011-731
		Z-5434/2011-731
		Z-5434/2011-731
		Z-5434/2011-731
		Z-5434/2011-731
		Z-5434/2011-731
		Z-5434/2011-731
		Z-5434/2011-731
		Z-5434/2011-731
		Z-5434/2011-731
		Z-5434/2011-731
		Z-5434/2011-731

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora Mgr. Čenka Bělasy č.j. 005EX-150/2011 - 19 ze dne 04.05.2011. Právní moc ke dni 06.05.2011.

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2015 12:55:02

Obec: 581721 Kněževy

List vlastnictví: 125

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

Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
	Parcela: 644	Z-5165/2012-731
	Parcela: 645	Z-5165/2012-731
	Parcela: 646	Z-5165/2012-731
Listina	Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora JUDr. Venduly Flajšhansové č.j. 121EX-1337/2012 -15 ze dne 18.06.2012. Právní moc ke dni 22.06.2012.	
		Z-5165/2012-731
Pořadí k	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o Věcné břemeno užívání		
Grmelová Emilie, Jobova Lhota 7, 67974 Kněževes, RČ/IČO: 465523/496	Parcela: 550/2 Parcela: 635 Parcela: 637 Parcela: 638 Parcela: 640 Parcela: 642/1 Parcela: 642/2 Parcela: 643 Parcela: 644 Parcela: 645 Parcela: 646	V-601/2011-731 V-601/2011-731 V-601/2011-731 V-601/2011-731 V-601/2011-731 V-601/2011-731 V-601/2011-731 V-601/2011-731 V-601/2011-731 V-601/2011-731 V-601/2011-731
Listina	Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.03.2011.	
		V-601/2011-731
o Nařízení exekuce		
soudní exekutor Mgr. Čeněk Bělasta, Exekutorský úřad Bruntál	Grmela Břetislav, Jobova Lhota 7, 67974 Kněževes, RČ/IČO: 701013/3746	
		Z-3457/2011-701
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 9 EXE-1043/2011 -6 ze dne 01.04.2011; uloženo na prac. Blansko	
		Z-3457/2011-701
Listina	Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení o nařízení exekuce 9 EXE 1043/2011-6 ze dne 1.4.2011. Právní moc ke dni 24.05.2011; uloženo na prac. Blansko	
		Z-235/2012-701
o Nařízení exekuce		
soudní exekutor Mgr. Predrag Kohoutek, Exekutorský úřad Tábor	Grmela Břetislav, Jobova Lhota 7, 67974 Kněževes, RČ/IČO: 701013/3746	
		Z-3701/2011-701
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 90 EXE-1270/2011 -8 ze dne 29.04.2011; uloženo na prac. Blansko	
		Z-3701/2011-701
Listina	Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení o nařízení exekuce 90 EXE 1270/2011-8. Právní moc ke dni 25.06.2011; uloženo na prac. Blansko	
		Z-6088/2011-701

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

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2015 12:55:02

Obec: 581721 Kněževy

List vlastnictví: 125

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

Oprávnění pro

Povinnost k

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j. 90 EXE 1270/2011-8 ze dne 29.4.2011

Parcela:	550/2	Z-4029/2011-731
Parcela:	635	Z-4029/2011-731
Parcela:	637	Z-4029/2011-731
Parcela:	638	Z-4029/2011-731
Parcela:	640	Z-4029/2011-731
Parcela:	642/1	Z-4029/2011-731
Parcela:	642/2	Z-4029/2011-731
Parcela:	643	Z-4029/2011-731
Parcela:	644	Z-4029/2011-731
Parcela:	645	Z-4029/2011-731
Parcela:	646	Z-4029/2011-731

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Predraga Kohoutka
č.j.152 EX-33/2011 -25 ze dne 10.05.2011. Právní moc ke dni 25.06.2011.

Z-4029/2011-731

- Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Vít Novozámský, Exekutorský úřad Brno-město

Grmela Břetislav, Jobova Lhota 7, 67974 Kněžves,
RČ/IČO: 701013/3746

Z-5643/2011-701

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 9 EXE-1454/2011 -7 ze dne 27.05.2011; uloženo na prac. Blansko

Z-5643/2011-701

- Nařízení exekuce

soudní exekutor Mgr. Martina Douchová, Exekutorský úřad Tábor

Grmela Břetislav, Jobova Lhota 7, 67974 Kněžves, RČ/IČO: 701013/3746

Z-5745/2011-701

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 90 EXE-1576/2011 -5 ze dne 06.06.2011; uloženo na prac. Blansko

z-5745/2011-701

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j.90EXE 1576/2011-5 ze dne 6.6.2011

Parcela:	550/2	Z-6004/2011-731
Parcela:	635	Z-6004/2011-731
Parcela:	637	Z-6004/2011-731
Parcela:	638	Z-6004/2011-731
Parcela:	640	Z-6004/2011-731
Parcela:	642/1	Z-6004/2011-731
Parcela:	642/2	Z-6004/2011-731
Parcela:	643	Z-6004/2011-731
Parcela:	644	Z-6004/2011-731
Parcela:	645	Z-6004/2011-731
Parcela:	646	Z-6004/2011-731

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Martyňky Doučkové
č.j.017 EX-494/2011 -16 ze dne 15.07.2011.

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2015 12:55:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581721 Kněževy
Kat.území: 666882 Kněževy List vlastnictví: 125
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-6004/2011-731

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j.9 EXE 1454/2011-7 ze dne 27.5.2011

Parcela:	550/2	Z-6214/2011-731
Parcela:	635	Z-6214/2011-731
Parcela:	637	Z-6214/2011-731
Parcela:	638	Z-6214/2011-731
Parcela:	640	Z-6214/2011-731
Parcela:	642/1	Z-6214/2011-731
Parcela:	642/2	Z-6214/2011-731
Parcela:	643	Z-6214/2011-731
Parcela:	644	Z-6214/2011-731
Parcela:	645	Z-6214/2011-731
Parcela:	646	Z-6214/2011-731

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr.Vita Novozámského
č.j.056 EX-4927/2011 -11 ze dne 21.07.2011.

Z-6214/2011-731

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j.9 EXE 1043/2011-6 ze dne 1.4.2011

Parcela:	550/2	Z-8009/2011-731
Parcela:	635	Z-8009/2011-731
Parcela:	637	Z-8009/2011-731
Parcela:	638	Z-8009/2011-731
Parcela:	640	Z-8009/2011-731
Parcela:	642/1	Z-8009/2011-731
Parcela:	642/2	Z-8009/2011-731
Parcela:	643	Z-8009/2011-731
Parcela:	644	Z-8009/2011-731
Parcela:	645	Z-8009/2011-731
Parcela:	646	Z-8009/2011-731

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Čenka Bělasy
č.j.005 EX-150/2011 -50 ze dne 13.10.2011. Právní moc ke dni 17.10.2011.

Z-8009/2011-731

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

Grmela Břetislav, Jobova Lhota 7, 67974 Kněževy,
RČ/IČO: 701013/3746

Z-643/2014-731

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 38 INS-
23229/2012 -A-16 ze dne 24.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.02.2014. Zápis
proveden dne 04.03.2014; uloženo na prac. Boskovice

Z-643/2014-731

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Grmela Břetislav, Jobova Lhota 7, 67974 Kněževy,
RČ/IČO: 701013/3746

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.
strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2015 12:55:02

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-1687/2014-731

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 38 INS-23229/2012 -B-5 ze dne 28.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.05.2014. Zápis proveden dne 30.05.2014; uloženo na prac. Boskovice

Z-1687/2014-731

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

- Změna výměr obnovou operátu

Parcela:	550/2	Z-5975/2013-731
Parcela:	644	Z-5975/2013-731
Parcela:	643	Z-5975/2013-731
Parcela:	646	Z-5975/2013-731
Parcela:	640	Z-5975/2013-731

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

Listina

- | | | |
|--|---------------|---------------------|
| o Darovací smlouva V12 712/1995 ze dne 27.6.1995, právní účinky vkladu ke dni 26.7.1995. | POLVZ:23/1995 | Z-5800023/1995-731 |
| Pro: Grmela Břetislav, Jobova Lhota 7, 67974 Kněževess | | RČ/IČO: 701013/3746 |
| o Smlouva kupní ze dne 13.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2006. | | V-3188/2006-731 |
| Pro: Grmela Břetislav, Jobova Lhota 7, 67974 Kněževess | | RČ/IČO: 701013/3746 |

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
637	84099	320
638	84099	5492
642/1	83434	3143
642/2	83434	280

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.

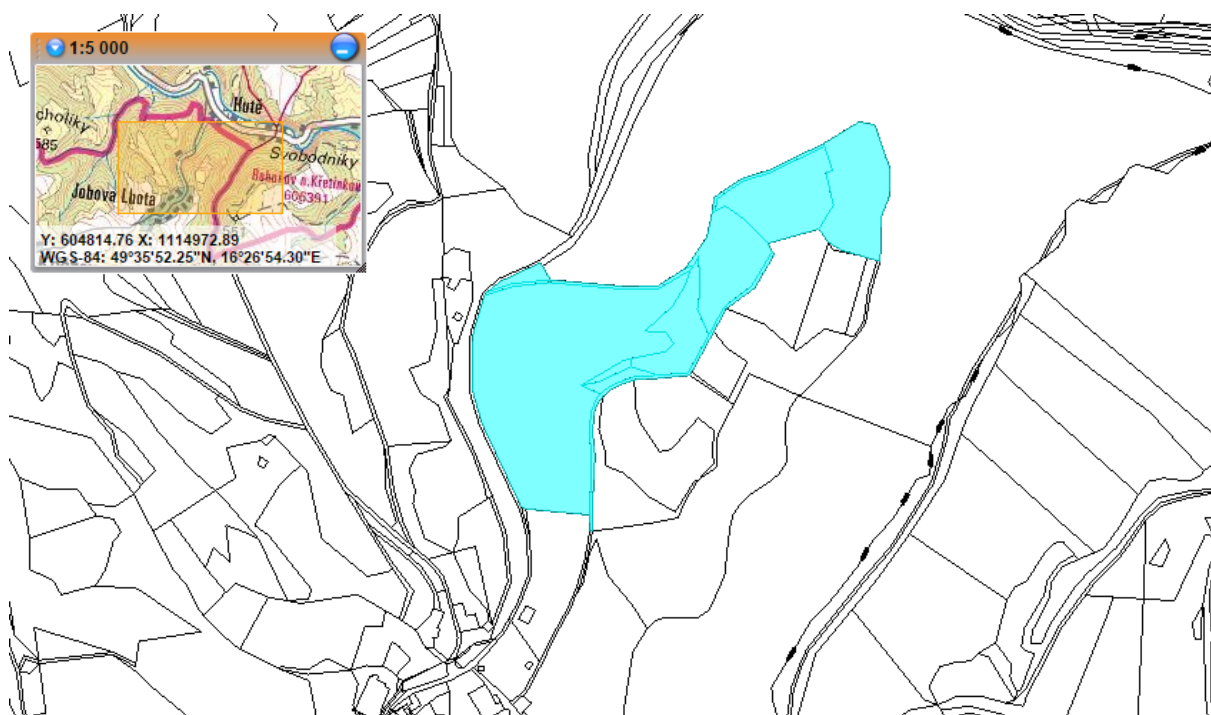
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.09.2015 13:13:08

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

strana 6

II. Vyobrazení v katastrální mapě



III. Výpis z lesních hospodářských osnov

Oddělení:	301	Plocha:	84.93	Majitel:				LHC: 607816				Platnost: 01.01.2012 - 31.12.2021														
Dílec:	G	Plocha:	7.46					Název: LHO Boskovice č. III				LS(LZ): LS Nové Město na Mor														
Porost:	c	Plocha:	0.60	Kategorie/překryv: 10	Zvlst.:		LO: 31		Pásmo ohrožení: D				OLH:		Úsek: 7											
Popis porostu: Prudký SV svah.																										
Porostní skupina:		8	Plocha pro.sk.: 0.60		LT: 4C2		Lesní úřad:				Kód k.ú.: 666882				Název k.ú.: Kněževs											
Popis porostní skupiny: JD, SM+.																										
Etáž: 8			Parc. plocha etáže: 0.60			Skut. plocha etáže: 0.60			Kód majetku: 161			Model. těž. %: 0			Obmýtní/obnovní doba: 120/30			% MZD:								
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh	Dřevina	ha
313	71	7	BO	55	27	23	0.53	26	2	C		0	82				0	0								
			MD	43	26	24	0.57	28	1	C		0	73				0	0								
			BR	2	26	22	0.47	24	1	C		0	2				0	0								
			Celkem:	100									260	157		0	0.00	0	0.00	0		0	0.00			

Oddělení:	301	Plocha:	84.93	Majitel:					LHC:	607816	Platnost: 01.01.2012 - 31.12.2021															
Dílec:	G	Plocha:	7.46						Název:					LHO Boskovice č. III	LS(LZ): LS Nové Město na Mor											
Porost:	b	Plocha:	0.45	Kategorie/překryv: 10			Zvl.st.:		LO:	31	Pásmo ohrožení: D			OLH:	Úsek: 7											
Popis porostu: Kamenité návrší. Ohrožení větrem.																										
Porostní skupina:		8	Plocha pro.sk.:		0.33	LT:		4C2	Lesní úřad:			Kód k.ú.:			666882	Název k.ú.:		Kněževs								
Popis porostní skupiny: Rozvolněná skupina. JD+, SM+.																										
Etáž: 8			Parc. plocha etáže: 0.33			Skut. plocha etáže: 0.33			Kód majetku: 161			Model. těž. %: 0			Obmýť/obnovní doba: 120/30			% MZD:								
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh	Dřevina	ha
313	71	7	BO	55	27	23	0.53	26	2	C		0		45				0		0						
			MD	43	26	24	0.57	28	1	C		0		40				0		0						
			BR	2	26	22	0.47	24	1	C		0		1				0		0						
			Celkem:	100										260	86	0	0.00	0	0.00	0	0	0	0.00			

Oddělení:	301	Plocha:	84.93	Majitel:				LHC: 607816				Platnost: 01.01.2012 - 31.12.2021										
Dílec:	G	Plocha:	7.46					Název: LHO Boskovice č. III				LS(LZ): LS Nové Město na Mor										
Porost:	a	Plocha:	2.62	Kategorie/překryv: 10		Zvl.st.:		LO: 31		Pásmo ohrožení: D		OLH:		Úsek: 7								
Popis porostu: Prudké Z až SV svahy. Ohrožení větrem.																						
Porostní skupina:		10	Plocha pro.sk.: 2.62		LT: 459		Lesní úřad:				Kód k.ú.: 666882		Název k.ú.: Kněževes									
Popis porostní skupiny: Diferencovaná kmenovina. MD v JV části. V SV části snížené zakmenění. Jednotlivý výběr 5%.																						
Etáž: 10			Parc. plocha etáže: 2.62			Skut. plocha etáže: 2.62			Kód majetku: 161			Model, těž. %: 30			Obmýtlí/obnovní doba: 110/30		% MZD: 30					
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	nal. nas. Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)	Prořezávky nal. nas. Plocha (ha)	Zalesnění Druh Dřevina ha		
411	93	8	BO	35	26	24	0.51	24	4	C		0/1		275			0	18			Celkem	
			SM	35	28	26	0.70	26	4	C		0/1		369			0	27				
			JD	20	28	25	0.75	26	3	C		0/1		216			0	0				
			MD	10	29	27	0.81	28	1	C		0		100			0	5				
			Celkem:	100									367	960	0	0.00	0	0.00	50	0	0.00	

Oddělení:	301	Plocha:	84.93	Majitel:				LHC: 607816				Platnost: 01.01.2012 - 31.12.2021											
Dílec:	H	Plocha:	0.14					Název: LHO Boskovice č. III				LS(LZ): LS Nové Město na Mor											
Porost:	a	Plocha:	0.05	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st:		LO: 31	Pásmo ohrožení: D				OLH:		Úsek: 7									
Popis porostu: Severní svah.																							
Porostní skupina: 9		Plocha pro.sk: 0.05		LT: 5U1		Lesní úřad:				Kód k.ú: 666882				Název k.ú: Kněževes									
Popis porostní skupiny: Po těžbě snížené zakmenění. Podrost KL. Smýtlit.																							
Etáž: 9			Parc. plocha etáže: 0.05		Skut. plocha etáže: 0.05		Kód majetku: 161			Model. těž. %: 0			Obmýtlí/obnovní doba: 120/40			% MZD: 30							
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise na 1 ha	Zásoba (m³ b.k.) Celkem	nał. nas. Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nał. nas. Plocha (ha)	Prořezávky	Zalesnění			
511	87	3	JD	75	32	28	1.09	30	1	C		0/1	6		0	6					SM	0.04	
			SM	25	34	30	1.15	32	1	C		0/1	3		0	3						KL	0.02
			Celkem:	100										182	9	0	0.00	0	0.05	9	0	0.00	Celkem

IV. Zřizovací listina věcného břemene

TV 1464/2013

vč. 20.06.2008 14.12.2006
601/2011-731-2

Smlouva o věcném břemenu

Břetislav Grmela, rodné číslo 701013/3746, bytem Jobová Lhota 7 – Olešnice 679 74

jako vlastník nemovitostí,

a manželka

Emilie Grmelová, rodné číslo 465523/496 invalidní důchodce, bytem Jobová Lhota 7 – Olešnice 679 74

jako oprávněná z věcného břemene,

uzavírají tuto smlouvu o věcném břemenu

I.

Břetislav Grmela je na základě darovací smlouvy ze dne 27.06.1995 pod sp. zn. POLVZ:23/1995 z-5800023/1995-731 právní účinek smlouvy ke dni 26.07.1995 a kupní smlouvy ze dne 13.12.2006 pod sp. zn. V-3188/2006-731 právní účinek smlouvy ke dni 18.12.2006 vlastníkem domu čp. 7 v Jobové Lhotě postaveného na zastavěné ploše a nádvoří č. parc. 155, ostatní plochy č. parc. 550/2, 619/2 zahrady č. parc. 619/1, ostatní plochy č. parc. 643 a dále lesních pozemků č. parc. 635, 640, 644, 645, 646, trvalého travního porostu č. parc. 637, 638 a 642/2 a orné půdy č. parc. 642/1. Dům a pozemky jsou zapsány jako vlastnictví Břetislava Grmely u Katastrálního úřadu v Boskovicích na listu vlastnictví č. 125 pro katastrální území Kněževes okres Blansko zatíženy zástavním právem věřitele BONUS PRAHA Investment a.s. Korunní 810/104, Praha 10 – Vinohrady, Praha 101 – 101 00 v rozsahu na stavbu: Jobová Lhota 7, parcelu St. 155, parcelu 619/1 a parcelu 619/2 dle smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. 406/009/08/2/01 ze dne 19.06.2008 s právním účinkem vkladu práva ke dni 20.06.2008.

II.

Břetislav Grmela zřizuje manželce Emilii Grmelové věcné břemeno doživotního bydlení v domě čp. 7 v Jobové Lhotě a doživotní užívání dalších nemovitostí uvedených v článku I. v dále uvedeném rozsahu. Emilie Grmelová je oprávněna užívat všechny prostory výše uvedeného domku, který tvoří kuchyň, obývací pokoj, v přístavbě domu 2 pokoje, koupelnu, WC a předsiň včetně podkrovy a dále je oprávněna užívat, sklep, pozemky uvedené v článku I. kůlnu a oplocení a má právo na úrody ovoce a zeleniny a případné zisky z lesních pozemků – těžby včetně palivového dříví ve stejném množství jako vlastník s tím, že Emilie Grmelová bude hradit náklady spojené s údržbou a opravami nemovitostí uvedených v článku I. a dále se bude podílet na úhradě ohledně spotřeby topiva, vody a elektrické energie.

Emilie Grmelová právo odpovídající věcnému břemenu přijímá a vlastník nemovitostí uvedených v článku I. je povinen toto právo trpět.

III.

Věcné břemeno uvedené v článku II. se zřizuje bezplatně.

IV.

K nabytí práv odpovídajících věcnému břemenu je potřebný vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Boskovicích.

V.

Na základě této smlouvy lze vklad do katastru zapsat na listu vlastnictví č. 125 pro katastrální území Kněževy u katastrálního úřadu v Boskovicích

takto:

V části CLV:

Věcné břemeno doživotního bydlení a užívání pro manželku Emílii Grmelovou, r. č. 465523/496

Ostatní části beze změny

V Jobové Lhotě dne 16.03.2011

Břetislav Grmela

Emílie Grmelová

v.r. *Grmela B.*

v.r. *Grmelová E.*

jako vlastník povinný

jako oprávněná

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověř. knihy poště: Boskovice

Poř.č.: 602056-007-0188

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověř. knihy poště: Boskovice

Poř.č.: 602056-007-0187

Vlastnoručně podepsal: Břetislav Grmela
Datum a místo narození: 13.10.1970, boskovice, CZ
Adresa pobytu: Kněževy
Jobová lhotá 7/7, CZ
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 107264285
Občanský průkaz

Vlastnoručně podepsal: Emílie Grmelová
Datum a místo narození: 23.05.1946, brno, CZ
Adresa pobytu: Kněževy
Jobová lhotá 7, CZ
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 107264284
Občanský průkaz

Boskovice dne 16.03.2011

Boskovice dne 16.03.2011

Podpis: *Piskorová Ivana*
Piskorová Ivana

Úřední razítko:

Podpis: *Piskorová Ivana*
Piskorová Ivana

Úřední razítko:

Katastrální úřad pro katastrální území Kněževy a Blatná
(Katastrální pracoviště Boskovice)
Vklad práva povolen
rozhodnutím sp.zn.:
Vklad práva zapsán v katastru
nemovitostí dne:
Právní účinky vkladu vznikly dnem:

Datum:

JUDr. Marie RAŠKOVÁ
právní oddělení

Katastrální úřad pro katastrální území Kněževy a Blatná
(Katastrální pracoviště Boskovice)

Vklad práva povolen

rozhodnutím sp.zn.: V-001/2011-437

Vklad práva zapsán v katastru

rozhodnutím dne: 22.3.2011

Právní účinky vkladu vznikly dnem: 16.3.2011

Datum:

JUDr. Marie RAŠKOVÁ
právní oddělení

22-03-2011

V. Srovnávané nemovitosti – lesní pozemky



Prodej lesa 14 500 m²

Blansko, okres Blansko

299 000 Kč (21 Kč za m²)

Les na Blanensku 1,4 ha, převážně jehličnatý, slušný stav, zalesnění ve věku 80 - 90 let, v jednom místě, netěžený, dobrý terén i přístup.

Celková cena:	299 000 Kč za nemovitost	ID:	2150785116
Cena za m ² :	21 Kč	Plocha pozemku:	14500 m ²
Aktualizace:	11.09.2015		



Prodej lesa 5 838 m²

Obora, okres Blansko

160 000 Kč (27 Kč za m²)

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji pozemek - les s rozlohou 5838 m² v obci Obora. Na pozemku se nachází vzrostlé stromy, borovice, bříza. Les se nachází v blízkosti turistických tras. Pro bližší informace a prohlídky volejte makléře.

Celková cena:	160 000 Kč za nemovitost	Aktualizace:	16.09.2015
Cena za m ² :	27 Kč	Umístění objektu:	Klidná část obce
Poznámka k ceně:	Exkluzivně. Bez provize. Financování zajistíme.	Plocha pozemku:	5838 m ²
ID zakázky:	D3150BL009		



Prodej lesa 9 202 m²

Proseč - Česká Rybná, okres Chrudim

275 000 Kč (30 Kč za m²)

K prodeji nabízíme pozemkovou parcelu vedenou jako lesní pozemek - pozemek určený k plnění funkcí lesa v okrese Chrudim, obci Proseč vzdálené cca 1 km severně od východního okraje obce Česká Rybná. Pozemek tvoří samostatný remíz mezi zemědělskými pozemky v rovinném terénu a na většině plochy je jehličnatý porost ve věku 50 let, Jihozápadní okraj pozemku nebyl zalesněn a je malou plochou také součástí sousední louky. K pozemku nejsou vázána žádná omezení vlastnického práva podobná věcnému břemenu ani jiná práva nebo omezení. Znalecký posudek dle LHO je vypracován.

Celková cena: 275 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 30 Kč

ID zakázky: 9115ZH

Aktualizace: 18.09.2015

Umístění objektu: Samota

Plocha pozemku: 9202 m²

VI. Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky



Prodej pole 53 881 m²

Brněnec - Moravská Chrástová, okres Svitavy

398 719 Kč (7 Kč za m²)

Pozemky o celkové výměře 53 881 m² jsou nepravidelného půdorysného tvaru, nacházejí se východně od Moravské Chrástové cca 550 m – 1 km a jsou součástí zemědělského honu.

Celková cena: 398 719 Kč za nemovitost

Cena za m²: 7 Kč

ID zakázky: 117/15

Aktualizace: 29.09.2015

Plocha pozemku: 53881 m²



Prodej louky 19 884 m²

Deštná, okres Blansko

289 000 Kč (15 Kč za m²)

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek u obce Deštná, katastr. území Rumbersk, vedené jako trvalý travní porost o výměře 19.884 m².

Na těchto pozemcích byl v minulosti sad, je vhodný pro chov ovcí, koz, pro včelaře, sadaře, lze požádat o vytyčení tohoto pozemku.

Celková cena:	289 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu
Cena za m ² :	15 Kč
Poznámka k ceně:	+ provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	N/RSBK/14176/14

Aktualizace:	22.09.2015
Umístění objektu:	Samota
Plocha pozemku:	19884 m ²



Prodej louky 4 951 m²

Březová nad Svitavou, okres Svitavy

68 000 Kč (14 Kč za m²)

Nabízíme Vám ke koupi pozemek ve vrchní části Březové nad Svitavou směr Brno. Jedná se o 4,951 m². Pozemek je vedený jako trvalý travnatý povrch a ostatní plocha. Cena pozemku je včetně odměny za zprostředkování pro RK.

Celková cena:	68 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Aktualizace:	23.09.2015
Cena za m ² :	14 Kč	Umístění objektu:	Polosamota
ID zakázky:	834	Plocha pozemku:	4951 m ²