

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 041554/2023**

o ceně **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemcích parc. č. 543/18 a 543/42**, zapsaných na LV č. 681 v k. ú. Ruprechtov, obec Ruprechtov, okres Vyškov, kraj Jihomoravský.



<b>Objednatel posudku:</b>	Exekutorský úřad Brno – město JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Lesnická 784/5 613 00 Brno IČO: 66240697
<b>Účel posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č. j. 006 EX 931/22
<b>Datum ocenění:</b>	22. srpna 2023, k datu místního šetření
<b>Posudek vypracoval:</b>	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2 602 00 Brno IČO: 255 23 155
<b>Obor/odvětví:</b>	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
<b>Datum vyhotovení:</b>	15. září 2023

Počet stran: 23 (z toho 14 stran příloh)

Vyhotovení č.      z celkových 1

## Obsah

<b>1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>3</b>
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY .....	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	3
2.4 OSTATNÍ.....	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ .....	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY .....	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	3
<b>3. NÁLEZ .....</b>	<b>4</b>
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS.....	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTÍ VZHLEDEM K OBCI .....	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE RUPRECHTOV .....	4
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	4
3.6 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	5
<b>4. POSUDEK.....</b>	<b>6</b>
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU.....	6
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM .....	7
4.2.1 Porovnávací databáze .....	7
4.2.1 Stanovení porovnávací ceny pozemků parc. č. 543/18 a 543/42 .....	7
<b>5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE .....</b>	<b>8</b>
5.1 KONTROLA POSTUPU .....	8
<b>6. ZÁVĚR.....</b>	<b>9</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 1 - VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....</b>	<b>10</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....</b>	<b>13</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....</b>	<b>14</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE RUPRECHTOV .....</b>	<b>15</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA .....</b>	<b>16</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....</b>	<b>17</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 7 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ.....</b>	<b>18</b>

## 1. Zadání znaleckého posudku

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č. j. 006 EX 931/22-106 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí ve spoluvlastnictví povinného pana Bruna Bolla – nemovitých věcí zapsaných na LV č. 681 v k. ú. Ruprechtov.

Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 22. srpna 2023.

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

## 2. Výčet podkladů

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

### 2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 681 ze dne 17. července 2023 pro k. ú. Ruprechtov.

### 2.2 Výřez z katastrální mapy

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

### 2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 22. srpna 2023. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

### 2.4 Ostatní

- Územní plán obce Ruprechtov v aktuálním znění dostupný dne 13. září 2023 na adrese: <https://www.vyskov-mesto.cz/ruprechtov/ds-20489>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: [http://dppcr.cz/html\\_pub/](http://dppcr.cz/html_pub/)

### 2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

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

### 2.6 Výpočetní programy

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

### 2.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Databáze realitní inzerce**: Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz).
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

### 3. Nález

#### 3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na LV č. 681 pro k. ú. Ruprechtov:

Nemovitosti:

- Pozemek parc. č. 543/18 – orná půda, výměra 6 397 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc. č. 543/42 – orná půda, výměra 3 540 m<sup>2</sup>

Vlastník:

SJM Bolla Bruno a Palla Simona, Masarykovo náměstí 75/13, Vyškov-Město, 68201 Vyškov, Žižkova 102/34, Vyškov-Předměstí, 68201 Vyškov

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

**GPS: 49°19'26.11"N, 16°50'30.76"E**

#### 3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	594 (dle MLO 2022)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ
Obchod s potravinami:	Ano

#### 3.3 Umístění nemovitostí vzhledem k obci

Poloha k centru:	Jihozápadně od centra v extravilánu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po nezpevněné obecní komunikaci
Konfigurace terénu:	Mírně vlnitý
Okolí pozemku:	Rekreační stavby, pole, lesy
Parkovací možnosti:	Na pozemcích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Kompletní IS v obci

#### 3.4 Územní plán obce Ruprechtov

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Ruprechtov definovány jako plochy orné půdy. V okolí nemovitosti se nachází také plochy rodinné rekreace a plochy sadů, drobných držeb a zahrad. Výřez z územního plánu obce Ruprechtov viz příloha č. 4 tohoto posudku.

#### 3.5 Záplavové území

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

### **3.6 Popis nemovitých věcí**

Oceňované pozemky parc. č. 543/18 a 543/42 se nachází v extravilánu obce Ruprechtov, západně od rybníku Ruprechtov. V katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako orná půda, což odpovídá jejich skutečnému využití. Pozemky jsou mírně zvlněny a jsou součástí většího půdního celku. Dle veřejného registru půdy jsou pozemky obhospodařovány. Na pozemcích se nenachází žádné stavby, ani venkovní úpravy, pozemky jsou pouze zatravněny.

## 4. Posudek

### 4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

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

#### Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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

## 4.2 Ocenění cenovým porovnáním

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

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

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

### 4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na [www.inem.cz](http://www.inem.cz) a cenové údaje z katastru nemovitostí. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7.

#### 4.2.1 Stanovení porovnávací ceny pozemků parc. č. 543/18 a 543/42

Nalezené sjednané ceny orné půdy v obdobných lokalitách se ve sledovaném období pohybovaly v rozmezí 31,00 – 50,18 Kč/m<sup>2</sup>. Oceňované pozemky spadají z hlediska BPEJ mezi velmi málo produkční půdy.

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a informacím o úrodnosti pozemků, je jednotková cena pozemků parc. č. 543/18 a 543/42 stanovena na **40 Kč/m<sup>2</sup>**.

Parcela č.	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra [m <sup>2</sup> ]	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
543/18	Orná půda	Orná půda	6 397	40	255 880
543/42	Orná půda	Orná půda	3 540		141 600
Celkem			9 937		397 480

#### 4.2.4 Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 681 v části B1 není uvedeno žádné věcné právo vztahující se k nemovitostem, v části C je uvedeno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, které však nemá vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí.

Předpokládá se tedy, že na nemovitostech nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

## 5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí obvyklou cenou. Hodnota spoluvlastnického podílu je odvozena od hodnoty nemovitosti jako celku. Jelikož tak není provedeno porovnání se skutečně prodanými nemovitými věcmi obchodovanými v podílech, je výsledná cena tržní hodnotou.

**Celková tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na pozemcích parc. č. 543/18 a 543/42 v k. ú. Ruprechtov je stanovena následovně:**

<b>Způsob ocenění</b>	<b>Cena</b>
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	40 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemků	9 937 m <sup>2</sup>
Celková porovnávací hodnota pozemků	397 480 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2	198 740 Kč
<b>Tržní hodnota spoluvlastnického podílu velikosti id. 1/2 po zaokrouhlení</b>	<b>199 000 Kč</b>

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech po zaokrouhlení stanovena na **199 000 Kč**.

### 5.1 Kontrola postupu

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



## 6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemcích parc. č. 543/18 a 543/42, zapsaných na LV č. 681 v k. ú. Ruprechtov, obec Ruprechtov, okres Vyškov, kraj Jihomoravský.

Stanovená **tržní hodnota** spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech k datu ocenění činí:

**199 000 Kč**

Slovy: jedno sto devadesát devět tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Karolína Klampflová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je doloženo vyúčtováním dle vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění v přiložené faktuře.

### Znalecká doložka

**Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 041554/2023 v evidenci znaleckých posudků.**

V Brně dne 15. září 2023

.....  
Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

# Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 17.07.2023 08:35:02				
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 931/22 pro JUDr., Ph.D. Alena Blažková				
Okres: CZ0646 Vyškov		Obec: 593567 Ruprechtov		
Kat.území: 743640 Ruprechtov		List vlastnictví: 681		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
SJM Bolla Bruno a Palla Simona, Masarykovo náměstí 75/13, Vyškov-Město, 68201 Vyškov, Žižkova 102/34, Vyškov-Předměstí, 68201 Vyškov		621020/735205/4699		
SJM = společné jmění manželů				
B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití
	543/18	6397	orná půda	zemědělský půdní fond
	543/42	3540	orná půda	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				
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>k zajištění pohledávky ve výši 3.233,00 Kč podle Rozhodnutí o zřízení zástavního práva k id. 1/2 spol. podílu</li> <li>Oprávnění pro <ul style="list-style-type: none"> <li>Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:</li> <li>Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno</li> </ul> </li> <li>Povinnost k <ul style="list-style-type: none"> <li>Bolla Bruno a Palla Simona, Masarykovo náměstí 75/13, Vyškov-Město, 68201 Vyškov, Žižkova 102/34, Vyškov-Předměstí, 68201 Vyškov, RČ/IČO: 621020/ 735205/4699</li> <li>Parcela: 543/18, Parcela: 543/42</li> </ul> </li> </ul> </li> <li> <b>Listina</b> Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚZP ve Vyškově -1289676/2023 -3019-00540-705683 ze dne 27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 16:00:08. Zápis proveden dne 18.04.2023; uloženo na prac. Vyškov </li> </ul>				
Pořadí k 27.03.2023 16:00				V-2002/2023-712
Související zápisy				
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Listina</b> Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚZP ve Vyškově -1289676/2023 -3019-00540-705683 ze dne 27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 16:00:08. Zápis proveden dne 18.04.2023; uloženo na prac. Vyškov </li> </ul> </li> </ul>				
				V-2002/2023-712
Související zápisy				
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Listina</b> Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚZP ve Vyškově -1289676/2023 -3019-00540-705683 ze dne 27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 16:00:08. Zápis proveden dne 18.04.2023; uloženo na prac. Vyškov </li> </ul> </li> </ul>				
<p>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.</p>				
strana 1				

prokazující stav evidovaný k datu 17.07.2023 08:35:02

**Okres:** CZ0646 Vyškov                      **Obec:** 593567 Ruprechtov

**Kat.území:** 743640 Ruprechtov            **List vlastnictví:** 681

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

Typ vztahu

V-2002/2023-712

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Bolla Bruno, Masarykovo náměstí 75/13, Vyškov-Město,  
68201 Vyškov, RČ/IČO: 621020

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-40382/2018 -7 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne 19.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2018 07:52:09. Zápis proveden dne 28.12.2018; uloženo na prac. Přerov

Z-13482/2018-808

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Lesnická 784/5, 613 00 Brno

Povinnost k

Bolla Bruno, Masarykovo náměstí 75/13, Vyškov-Město,  
68201 Vyškov. RČ/IČO: 621020

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Brno-město, JUDr. Blažková, Ph.D. 006- EX 931/2022 -54 ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 15:00:39. Zápis proveden dne 07.06.2022; uloženo na prac. Vyškov Z-2740/2022-712

Z-2740/2022-712

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k id.1/2 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Bolla Bruno, Masarykovo náměstí 75/13, Vyškov-Město,  
68201 Vyškov, RČ/IČO: 621020  
Parcela: 543/18, Parcela: 543/42

**Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, JUDr. Blažková,  
Ph.D. 006-EX 931/2022 -55 ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku  
02.06.2022 15:00:40. Zápis proveden dne 08.06.2022; uloženo na prac. Vyškov  
Z-2741/2022-712

Z-2741/2022-712

**Listina** Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Brno - město, JUDr. Blažková, Ph.D. 006 EX-931/2022 -55. Právní moc ke dni 28.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 09:59:59. Zápis proveden dne 11.07.2023; uloženo na prac. Vvškov

Z-3533/2023-712

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Zuzana Komínková, Neudova 8, 682 01 Vyškov

Povinnost k

Bolla Bruno, Masarykovo náměstí 75/13, Vyškov-Město,  
68201 Vyškov, RČ/IČO: 621020

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Vyškov, Mgr. Komínková 114  
EX-59/2023 -15 ze dne 16.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2023  
16:52:17. Zápis proveden dne 18.05.2023; uloženo na prac. Vyškov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 2



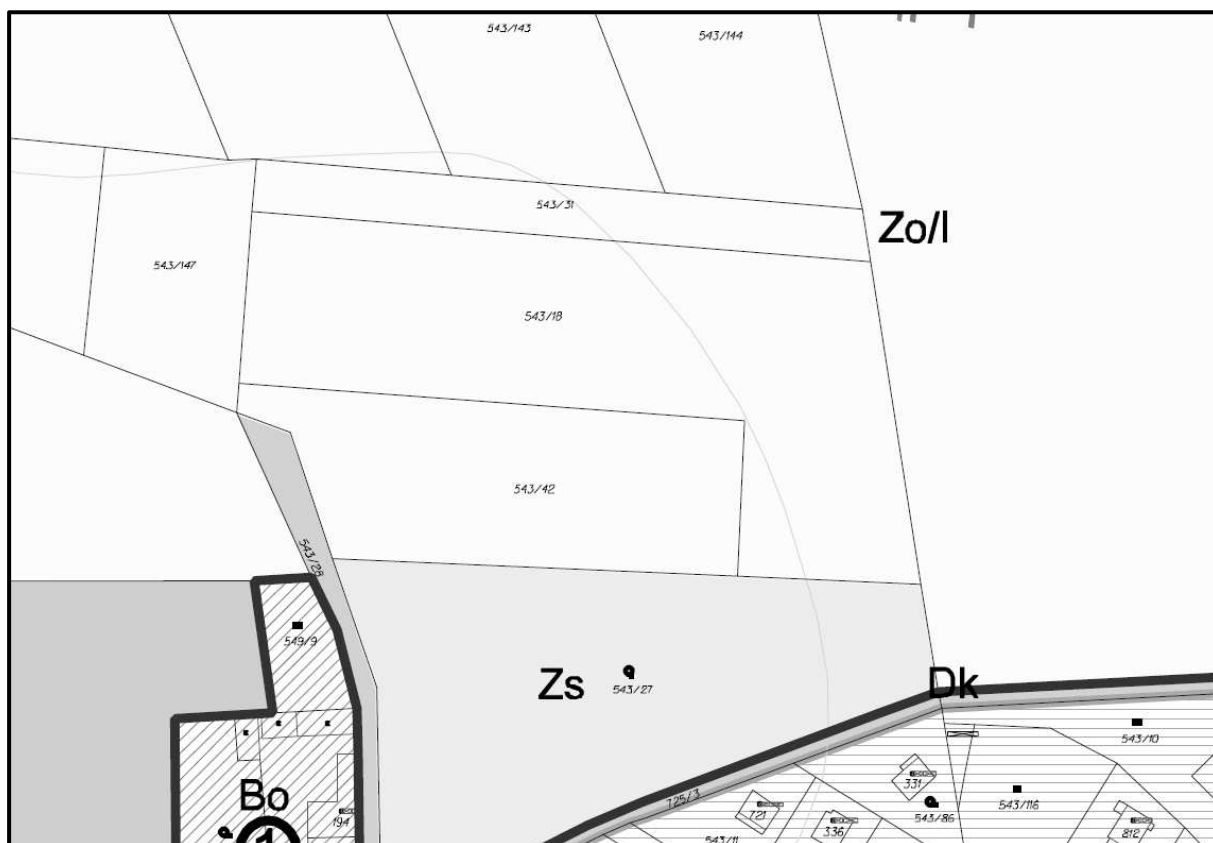
## Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



## Příloha č. 3 – Mapa oblasti

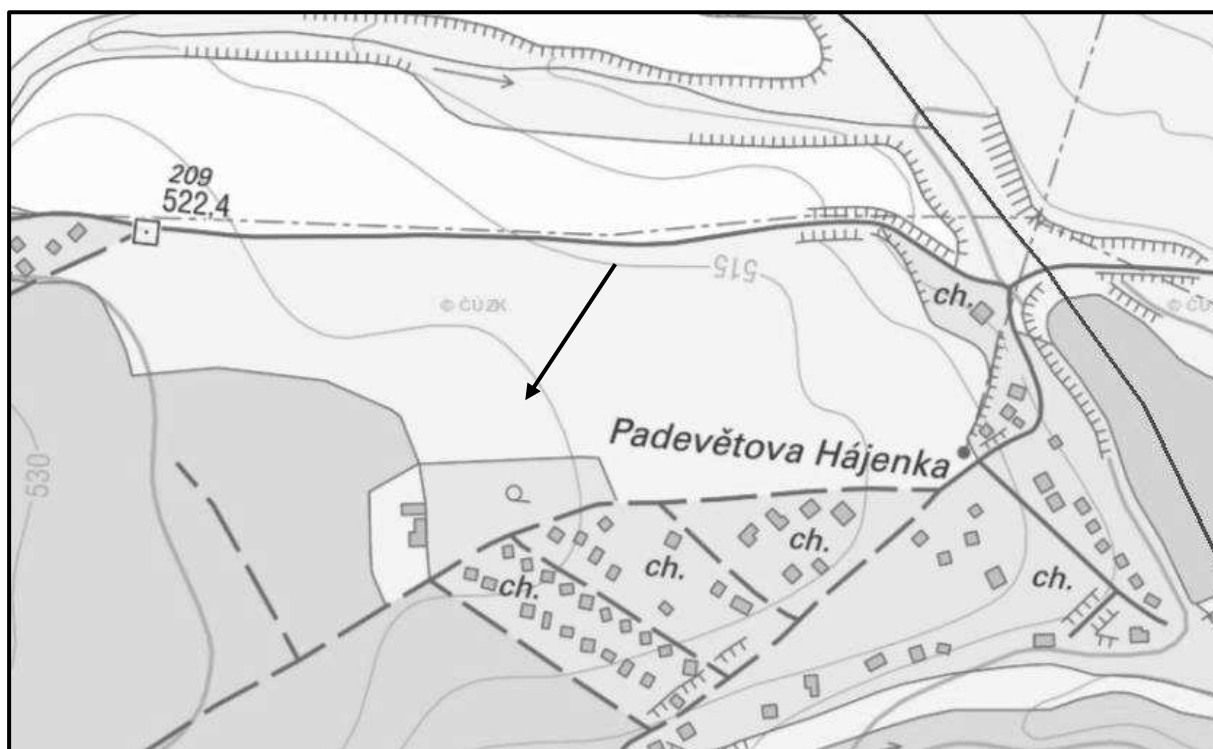


## Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Ruprechtov



		<p><b><u>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</u></b></p> <p>Zo/I ORNÁ PŮDA</p> <p>Zo/II ORNÁ PŮDA V NIVÁCH - NÁVRH ZATRAVNĚNÍ</p> <p>Zo/III ORNÁ PŮDA NA SVA ŽITÝCH POZEMCÍCH- NÁVRH ZATRAVNĚNÍ</p> <p>Zo/IV PROPUSTNÉ PŮDY - CHUDÉ NA ŽIVINY</p>
--	--	---

## Příloha č. 5 – Povodňová mapa





## Příloha č. 6 – Fotodokumentace



## Příloha č. 7 – Vzorky pro porovnání

### Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Pozemek, 4476 m<sup>2</sup>, Ruprechtov, okres Vyškov

Cena: **KS** 189 992 Kč / 42,45 Kč/m<sup>2</sup>



Lokalita	Ruprechtov, okres Vyškov	✎
Cena dle KS	189 992 Kč	0
Právní účinky ke dni	06.04.2023	

Číslo řízení	V-2272/2023-712	
Plocha pozemku	4476 m <sup>2</sup>	✎
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	✎

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-2272/2023-712** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit**, nebo **odebrat**.

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Investujte bezpečně do zemědělské půdy. Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemky v katastrálním území Ruprechtov v okrese Vyškov v Jihomoravském kraji. K prodeji je zemědělská půda na pozemcích parc. č. 505/19, 537/12 a 602/52 zapsané na LV 65 v KÚ Ruprechtov. Celková výměra dotčených prodávaných území je 4 476 m<sup>2</sup> z toho trvalý travní porost je 1 506 m<sup>2</sup> a orná půda 2 969 m<sup>2</sup>. Na pozemcích aktuálně hospodaří Kojál Krásensko družstvo, které má uzavřenou pachtovní smlouvu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let. Obec Ruprechtov leží na spojnici měst Blansko a Vyškov. Obec je členem mikroregionu Drahanská vrchovina. U Ruprechtova je rozsáhlá rekreační oblast s vodní nádrží. Obec leží na rozhraní Drahanské vrchoviny a Moravského krasu, lesy v okolí patří do chráněného území Rakovecké údolí. Zemědělská půda je dlouhodobě vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu. Stabílní růst ceny půdy představuje ochranu investic před rostoucí inflací. Za rok 2022 vzrostla cena půdy o 13,5 % oproti roku 2021. Vzhledem ke snadnosti a nízké rizikovosti je investice vhodná i pro méně zkušené investory, kteří usilují o správně diverzifikované portfolio. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže. Nezažala vás tato konkrétní nabídka? Vypíšte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

#### Vývoj historie ceny



Datum	Cena (Kč)
06.04.2023	189 992

■ Vývoj ceny ■ Vložení inzerátu ■ Inzerát odstraněn ■ Kupní smlouva




#### Poloha nemovitosti



Vzorek č. 2:

Prodej, Pozemek, 3786 m<sup>2</sup>, Ruprechtov, okres Vyškov

Cena: KS 190 000 Kč / 50,18 Kč/m<sup>2</sup>



Lokalita	Ruprechtov, okres Vyškov	
Cena dle KS	190 000 Kč	
Právní účinky ke dni	22.05.2023	
Číslo řízení	V-3361/2023-712	


K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-3361/2023-712 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Ruprechtov, LV 923 o výměře 3786 m<sup>2</sup>. Parcela č. 231/6 - o výměře 3786 m<sup>2</sup> (orná půda) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

Vývoj historie ceny



Poloha nemovitosti






### Vzorek č. 3:

Obchodovány podíly na pozemcích, jednotková cena pozemků: 37,31 Kč/m<sup>2</sup>

☆ Prodej, Pozemek, 1049 m<sup>2</sup>, Ruprechtov, okres Vyškov

Cena: **KS** 229 000 Kč / 218,30 Kč/m<sup>2</sup>

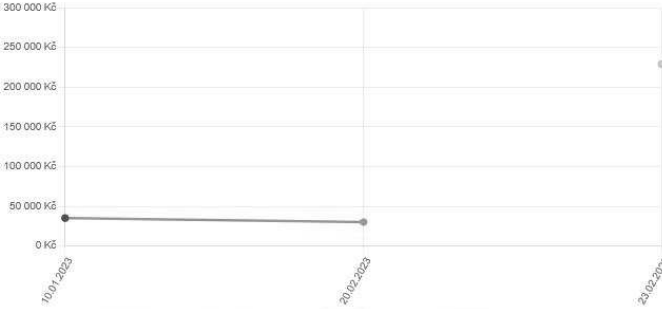


Lokalita	Ruprechtov, okres Vyškov		Plocha pozemku	1049 m <sup>2</sup>	
Cena dle KS	229 000 Kč		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Právní účinky ke dni	23.02.2023		Druh pozemku	Zemědělský pozemek	
Číslo řízení	V-1209/2023-712				

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-1209/2023-712** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit**, nebo **odebrat**.


Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Ruprechtov, LV 297, podíl 1/4 o výměře 1049 m<sup>2</sup>. Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Parcela č. 458/143 - o výměře 3845 m<sup>2</sup> (orná půda) Parcela č. 458/6 - o výměře 351 m<sup>2</sup> (ostatní plocha) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

#### Vývoj historie ceny



Datum	Cena (Kč)	Stav
10.01.2023	30 000	Vývoj ceny
20.02.2023	30 000	Vývoj ceny
23.02.2023	229 000	Kupní smlouva

#### Poloha nemovitosti



Vzorek č. 4:

Prodej, Pozemek, 19476 m<sup>2</sup>, Bukovinka, okres Blansko

Cena: **KS** 603 756 Kč / 31,00 Kč/m<sup>2</sup>

<b>Lokality</b>	Bukovinka, okres Blansko	
<b>Cena dle KS</b>	603 756 Kč	
<b>Právní účinky ke dni</b>	18.04.2023	

<b>Číslo řízení</b>	V-1092/2023-701	
<b>Plocha pozemku</b>	19476 m <sup>2</sup>	
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-1092/2023-701 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Bukovinka o celkové výměře 19 476 m<sup>2</sup>. Jedná se o tři parcely orné půdy - 16 124,- a jednu parcelu trvalého travního porostu - 3 352,-. Pozemky se nacházejí v blízkosti obce. Pachtovní smlouva je vypovězena. Pro bližší informace nás kontaktujte.

### Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Událost
03.03.2023	~960 000	Vývoj ceny
04.03.2023	~960 000	Vývoj ceny
10.03.2023	~960 000	Vývoj ceny
11.03.2023	~960 000	Vývoj ceny
17.03.2023	~960 000	Vývoj ceny
18.03.2023	~960 000	Vývoj ceny
29.03.2023	~960 000	Vývoj ceny
31.03.2023	~960 000	Vývoj ceny
08.04.2023	~960 000	Vývoj ceny
12.04.2023	~960 000	Vývoj ceny
18.04.2023	~580 000	Kupní smlouva

### Poloha nemovitosti

Vzorek č. 5:

Prodej, Pozemek, 68654 m<sup>2</sup>, Ježkovice, okres Vyškov

Cena: Kč 3 000 000 Kč / 43,70 Kč/m<sup>2</sup>

PACÁK  
REALITY

PACÁK  
REALITY

PACÁK  
REALITY

Lokalita	Ježkovice, okres Vyškov	
Cena dle KS	3 000 000 Kč	
Právní účinky ke dni	24.03.2023	
Číslo řízení	V-1919/2023-712	

Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	
Plocha pozemku	68654 m <sup>2</sup>	
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-1919/2023-712 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Nabízíme ke koupi, ve výhradním zastoupení vlastníků, zemědělské pozemky v katastrálním území Ježkovice na Moravě, okres Vyškov. Pozemky jsou situovány v blízkosti obce. Jedná se o 100% podíl na pozemcích o celkové výměře 68.654 m<sup>2</sup>, list vlastnictví č. 40. Pozemky jsou pronajaty zemědělskému družstvu. Velký bonus a obrovský potenciál je, že část jednoho nabízeného pozemku (cca 665 m<sup>2</sup>) je dle platného územního plánu obce v plochách návrhových pro bydlení. Další pozemek je přístupný ze zpevněné veřejné komunikace a je v těsné blízkosti rodinného domu = předpokládá se po změně územního plánu by tento pozemku mohl být vhodný také pro výstavbu rodinného domu. Zemědělské pozemky jsou prověřené a bezpečná investice. Růst ceny pozemků se stabilně poráží inflaci a představuje tak ochranu investic i v nejtěžší době. Tržní cena půdy každým rokem roste a proto patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Pro více informací nás kontaktujte.

Vývoj historie ceny

Vývoj ceny

Vložení inzertátu

Inzerát odstraňen

Kupni smlouva

Poloha nemovitosti

### Vzorek č. 6:

Jednotková cena pozemků: 31,79 Kč/m<sup>2</sup>

Číslo řízení: V-8712/2022-712

Smlouva kupní

Datum podání: 30.12.2022

Datum zplacení: 23.01.2023

Plocha pozemků: 12583 m²

Cena: 400 000 Kč

[Pozemek, Ruprechtov, Ruprechtov, okres Vyškov](#)

<

### Vzorek č. 7:

Obchodován podíl na pozemcích, jednotková cena pozemků: 37,48 Kč/m<sup>2</sup>

Číslo řízení: V-8218/2022-712

Smlouva kupní

Datum podání: 05.12.2022

Datum zplnění: 28.12.2022

Plocha pozemků: 7475 m<sup>2</sup>

Cena: 157 585 Kč

[Pozemek, Ruprechtov, Ruprechtov, okres Vyškov](#)