

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 078226 / 2023

(v interní databázi znalce posudek veden pod číslem 7095 / 2023)

o ceně obvyklé nemovitých věcí: pozemek p.č. 177/1 – orná půda, k.ú. Růžov na Moravě, obec Stražisko, okres Prostějov, LV č. 64.

Zadavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov
Dolní 71
796 01 Prostějov

Účel posudku: Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby
objednavatele, na základě usnesení č.j. 018 EX 01326/12-147
ze dne 7.12.2023

Oceněno ke dni: 18.12.2023

**Datum zpracování
posudku:** 20.12.2023

Zhotovitel posudku: Znalecký a oceňovací institut s.r.o., znalecká kancelář,
Přemyslovka 3, 796 02 Prostějov, tel. 582 334 822,
ustav@znalecky.cz, v oboru ekonomika pro ceny a odhady
nemovitostí

Výtisk číslo: 1

[illegible]

Počet listů celkem: 26

Konzultant: nepříbrán

Přílohy posudku: Situační plánek
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Územní plán
 Usnesení

OBSAH

- 1. Obecné předpoklady pro určení obvyklé ceny**
- 2. Základní údaje**
- 3. Způsoby určení ceny a hodnoty**
- 4. Nález**
- 5. Posudek**
- 6. Závěr**
- 7. Přílohy**
- 8. Znalecká doložka**

1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku k obvyklé ceně nemovitosti předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek je zpracován podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu nemovitých věcí: pozemek p.č. 177/1 – orná půda, k.ú. Růžov na Moravě, obec Stražisko, okres Prostějov, LV č. 64.

Účel posudku: určení obvyklé ceny nemovité věci ke dni 18.12.2023 pro potřeby objednavatele.

Použití znaleckého posudku pro jiný než uvedený účel je nutné nejdříve se zpracovatelem posudku písemně odsouhlasit.

2.2. Vlastník oceňovaného majetku

Výhradní vlastník předmětného nemovitého majetku je:

- Šlézar Vít (100%)

2.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro zpracování. Zpracovatel posudku proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitým věcem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

2.4. Podklady pro ocenění

Podklady, které svou povahou nemůže znalec zajistit sám, byly dodány vlastníky nebo případně objednavatelem posudku. Pokud to bylo možné, znalec při prohlídce verifikoval všechny podklady, čímž ověřoval věrohodnost dat. V případě podkladů, u kterých z jejich podstaty není možné ověřit věrohodnost (případně by to vyžadovalo nepřiměřeně složité a nákladné úkony), je tato skutečnost uvedena (zejména v části Nález). Seznam užitých podkladů je uveden v následujícím seznamu:

- Usnesení soudního exekutora, č.j. 018 EX 01326/12-147 ze dne 7.12.2023.
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 64 pro k.ú. Růžov na Moravě, obec Stražisko, okres Prostějov, ke dni 7.9.2023.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Růžov na Moravě, obec Stražisko, okres Prostějov, ke dni 18.12.2023.
- Ortofoto snímek pro k.ú. Růžov na Moravě, obec Stražisko, okres Prostějov, ke dni 18.12.2023.
- Územní plán obce Stražisko.
- Situační plán ze dne 18.12.2023.
- Informace o pronájmu oceňovaného pozemku dle veřejného registru půdy – LPIS ke dni 18.12.2023.

- Informace od členských kanceláří EK RK, ARK, katastrálních úřadů a z internetových zdrojů
- Oceňovací předpisy, vyhlášky, databáze a informace čerpané z odborných publikací (Soudní judikatura – vydává ASPI Publishing, s.r.o., Odhadce a oceňování majetku – vydává Česká komora odhadců majetku, Znalec – vydává Komora soudních znalců České republiky), odborné semináře
- Kokoška, J. Oceňování nemovitostí – díl III. Oceňování obvyklou cenou, 1. vyd. 2000
- odborné semináře pořádané společnostmi ČKOM, Asociace znalců a odhadců ČR, z.s., Campanus a Aliaves & Co., a.s. včetně akreditovaných seminářů MV

Ostatní údaje se zakládají na skutečnostech zjištěných při místním šetření nebo se opírají o prohlášení účastníka místního šetření. Odhadci nebyly předloženy žádné další doklady, ani nebyly sděleny další skutečnosti, které by mohly ovlivnit cenu předmětného majetku.

3. ZPŮSOBY URČENÍ CENY A HODNOTY

Podle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony se při ocenění věci postupuje následovně:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.

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

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

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

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

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

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

- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb k tomu uvádí:

ČÁST DRUHÁ

OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA

§ 1a Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

- určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu **porovnávacího, výnosového nebo nákladového**. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Způsoby určení tržní hodnoty

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

Způsob nákladového ohodnocení (věcný): Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Způsob výnosový (příjmový): Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

Způsob srovnávací (tržní, statistický): V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných či nabízených porovnatelných nemovitostí.

Ve znaleckém posudku je zpracována metoda nákladového ocenění a srovnávací metoda, výnosová metoda není v tomto případě zpracována, neboť nemá vypovídající schopnost. Zpracovatel jednoznačně upřednostňuje metodu srovnávací. Objednavatel znaleckého posudku nepožaduje zpracování ceny zjištěné (administrativní-úřední).

4. NÁLEZ

Níže uvedený nález je vypracován na základě standardního postupu při ocenění srovnatelného majetku. Popis nemovitých věcí a nález je proveden jak na základě skutečného stavu, tak i na základě informací z veřejných zdrojů (neoficiální nahlížení do KN, katastrální mapa, ortofoto mapa, veřejný registr půdy – LPIS, územní plán). Znalec prováděl ohledání nemovitých věcí nedestruktivními metodami. Data byla dále získána z veřejných zdrojů, jejichž specifikace je uvedena v bodě 2.4. či při užití tohoto zdroje dále v ocenění. Zpracování dat následně probíhalo způsobem, který je adekvátní charakteru zdroje. Byla vyloučena data, která neodpovídají požadavkům na určení ceny obvyklé či tržní hodnoty. Dále je uveden výčet sebraných či vytvořených dat.

4.1. Místopisné a všeobecné údaje o nemovitých věcech



Předmětem ocenění je pozemek p.č. 177/1 – orná půda, který je situován mimo zastavěnou část obce Stražisko, v k.ú. Růžov na Moravě, okr. Prostějov. Jedná se o zemědělský obhospodařovaný pozemek, který je součástí zemědělského honu. Pozemek má úzký protáhlý obdélníkový tvar a celkovou výměru 303 m². Na pozemku nejsou žádné stavby ani venkovní úpravy. Na západním okraji pozemku rostou trvalé porosty náletového charakteru. Přes střed pozemku vede nadzemní vedení vysokého napětí, v případě zemědělského pozemku se nejedná o zásadní omezení. Dle platného územního plánu obce Stražisko je pozemek p.č. 177/1 součástí stabilizovaných ploch NZ (plochy zemědělské). Dle veřejného registru půdy (LPIS) je pozemek pronajat (Zemědělská společnost TERRIS Budětsko, a.s.), nájemní smlouva nebyla zajištěna.

4.2. Omezení, rizika, poznámky a další obdobné údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 64, k.ú. Růžov na Moravě, k 7.9.2023, jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo exekutorské pro Statutární město Prostějov
- Zástavní právo exekutorské pro Vojenská nemocnice Olomouc

Výše uvedená zástavní práva nejsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně, nejsou známy aktuální výše dlužných částek.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 64, k.ú. Růžov na Moravě, k 7.9.2023, jsou v části D uvedeny následující poznámky a další obdobné údaje:

- Nařízení exekucí
- Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekucí

Zpracovateli nejsou známa žádná další omezení a rizika.

5. POSUDEK

5.1. Marketingová situace a nejlepší využití

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **zemědělské pozemky** uvedené velikosti, s daným možným využitím, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí **je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci a jejímu možnému způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitá věc je **obchodovatelná**.

S ohledem na metodu HABU (high and best use – nejvyšší a nejlepší využití) lze konstatovat, že nejlepším využitím je stávající využití (zemědělský obhospodařovaný pozemek).

5.2. Nákladový způsob ocenění

V případě ocenění pozemků jsou při nákladovém způsobu ocenění vyjádřeny nikoliv reprodukční náklady (pozemek-parcelu nelze vytvořit, reprodukovat, lze pouze změnit její možný způsob využití), ale náklady na jejich pořízení (koupě). Nákladová jednotková cena je tak u pozemku stanovena ve výši ceny obvyklé.

5.2.1. Pozemky

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Pro stanovení jednotkové ceny pozemků byly použity databáze realizovaných prodejů v obdobných lokalitách, údaje spolupracujících odhadců přímo v lokalitě. Tyto informace byly vyhodnoceny, byly aplikovány veškeré cenotvorné prvky, které mají vliv na jednotkovou cenu. Výsledkem je jednotková cena pozemků, která by v daném případě byla realizovatelná při prodeji nemovitosti. Obvyklá cena srovnatelných pozemků se pohybuje v rozmezí od 47,- Kč/m² do 53,- Kč/m², pro potřeby ocenění stanovujeme obvyklou cenu při středu uvedeného rozmezí ve výši 50,- Kč/m². Věcná hodnota oceňovaného pozemku tedy činí: 50,- Kč/m² * 303 m² = 15.150,- Kč.

5.2.2. Rekapitulace věcné hodnoty

Pozemek p.č. 177/1 – orná půda	15 150,- Kč
Celkem	15 150,- Kč

5.3. Srovnávací způsob ocenění

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti. Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, databáze ARK získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek dražebníků a z internetových stránek.

5.3.1. Porovnatelné nemovité věci

Zemědělský pozemek (orná půda) – 1.800 m², Lhota pod Kosířem, okr. Prostějov	
Realizovaný prodej (7/2023) zem. pozemku v katastrálním území Lhota pod Kosířem v okr. Olomouc vhodný pro přímé hospodaření nebo jako investice. Pozemek je v zemědělském honu. Jde o prodej 100% vlastnictví, tedy pozemek ve výlučném vlastnictví.	
Cena: 85.041,- Kč (47,- Kč/m²)	Zdroj: zrealizovaný prodej (7/2023)
Zemědělské pozemky (orná půda) – 22.738 m², Přemyslovice, okr. Prostějov	
Realizovaný prodej (5/2023) pozemků orné půdy o celkové výměře 22.738 m ² v katastru Přemyslovice, okr. Prostějov. Jedná se o pruh v honu a půdní blok. Přístup po obecní zpevněné a nezpevněné komunikaci. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice.	
Cena: 1.114.162,- Kč (49,- Kč/m²)	Zdroj: zrealizovaný prodej (5/2023)
Zemědělské pozemky (orná půda) – 3.485 m², Blatec, okr. Olomouc	
Realizovaný prodej (1/2023) zem. pozemků v katastrálním území Blatec v okrese Olomouc. Jedná se o prodej spoluvlastnických podílů o celkové výměře 3.485 m ² . Pozemky jsou situovány v zem. honu a aktuálně na nich hospodaří zem. družstvo.	
Cena: 174.250,- Kč (50,- Kč/m²)	Zdroj: zrealizovaný prodej (1/2023)
Zemědělské pozemky (orná půda) – 83.635 m², Klopotovice, okr. Prostějov	
Realizovaný prodej (10/2022) zem. pozemků v kat. území Klopotovice. Pět pozemků o celkové výměře 83.635 m ² . Jde se o zem. obhospodařované pozemky.	
Cena: 4.600.000,- Kč (55,- Kč/m²)	Zdroj: zrealizovaný prodej (10/2022)

5.3.2. Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů

	Jedn. cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Možné využití	Velikost	Přístup	Ostatní	Zdroj	
pozemek Lhota pod Kosířem	47	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	47
pozemek Přemyslovice	49	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	49
pozemek Blatec	50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	50
pozemek Klopotovice	55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	53
					Průměrná cena:			50

Vybrané hodnotící faktory:

Poloha: čím je koeficient vyšší, tím je oceňovaná nemovitost výhodněji situována.

Možné využití: čím je koeficient vyšší, tím jsou oceňované pozemky hodnotnější a lépe využitelné.

Velikost: čím je koeficient vyšší, tím mají oceňované pozemky bonitnější výměru. V našem případě se jedná o zem. pozemky, které jsou běžně obchodovány za stejné jednotkové ceny i v případě menších výměr (podíly atd.)

Přístup: čím je koeficient vyšší, tím jsou oceňované nemovitosti lépe přístupné.

Ostatní: čím je koeficient vyšší, tím je hodnota oceňované nemovitosti vyšší. Zejména venkovní úpravy, vedlejší stavba, trvalé porosty.

Zdroj: tento koeficient odráží vývoj cen v čase na základě dlouhodobého průzkumu trhu, v případě nabídkových cen odráží očekávaný pokles nabídkové ceny při vyjednávání o koupi.

Srovnatelné pozemky (zemědělské pozemky) se v posledním období běžně obchodovaly po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí jednotkových cen od 47,- Kč/m² do 53,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volíme jednotkovou srovnávací cenu ve výši průměrné ceny: 50,- Kč/m².

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: 50,- Kč/m² * 303 m² = **15.150,- Kč.**

5.4. Určení obvyklé ceny

Typ nemovité věci: pozemek p.č. 177/1 – orná půda, k.ú. Růžov na Moravě, obec Stražisko, okres Prostějov, LV č. 64.

Obvyklá cena bude ve výši určené srovnávacím způsobem, který nejlépe vystihuje aktuální stav na trhu s nemovitostmi. Jelikož bylo provedeno srovnání pouze s realizovanými kupními cenami, tak se jedná o obvyklou cenu dle definice v bodu 3 tohoto znaleckého posudku. Dále byl vypracován doplňkový způsob ocenění – nákladový.

Nákladový způsob	Srovnávací způsob	Obvyklá cena
15 150,- Kč	15 150,- Kč	15 150,- Kč

Postup při posouzení znaleckých otázek je v souladu s ustálenou metodikou. Celý postup byl dále kontrolován na základě vnitřních předpisů zpracovatele posudku.

Pozn.: v obvyklé ceně pozemku p.č. 177/1 jsou zohledněny i veškeré trvalé porosty na pozemku.

5.5. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Růžov na Moravě, LV č. 64 ke dni 7.9.2023 jsou v části D uvedeny následující poznámky a další obdobné údaje (viz. oddíl 4.2)

Omezení vztahující se k nařízení exekuce, zahájení exekuce a exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 64, k.ú. Růžov na Moravě). Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

5.6. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Dle veřejného registru půdy (LPIS) je pozemek pronajat (Zemědělská společnost TERRIS Budětsko, a.s.), nájemní smlouva nebyla zajištěna.

6. ZÁVĚR

Pro potřeby tohoto ocenění je nutno počítat s určitým rizikem. Výše uvedené ceny počítají s tím, že prodávající bude jednat v optimálních podmínkách trhu. Dalším negativním aspektem je skutečnost, že výše uvedené ceny jsou realizovatelné v současných podmínkách trhu. Na základě provedených analýz, za předpokladu dodržení určitých bezpečnostních podmínek a s ohledem na výše uvedené skutečnosti lze konstatovat, že obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí byla určena srovnávacím způsobem za použití minimálně tří zrealizovaných prodejů. Podmínka pro určení ceny obvyklé tedy byla dodržena.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám nemovitých věcí určujeme obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí: pozemek p.č. 177/1 – orná půda, k.ú. Růžov na Moravě, obec Stražisko, okres Prostějov, LV č. 64, ke dni 18.12.2023, ve výši:

15 150,- Kč

Pozn.: v obvyklé ceně pozemku p.č. 177/1 jsou zohledněny i veškeré trvalé porosty na pozemku.

Zhotovitel posudku prohlašuje, že při zpracování je osobou nezávislou.

Zhotovitel posudku prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově či personálně propojen s objednatelům či obviněnými v posuzovaném případě. Neexistují tedy žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu zhotovitele posudku.

Zpracovateli nejsou známy skutečnosti snižující přesnost závěrů posudku či podmínky mající vliv na správnosti závěrů posudku.

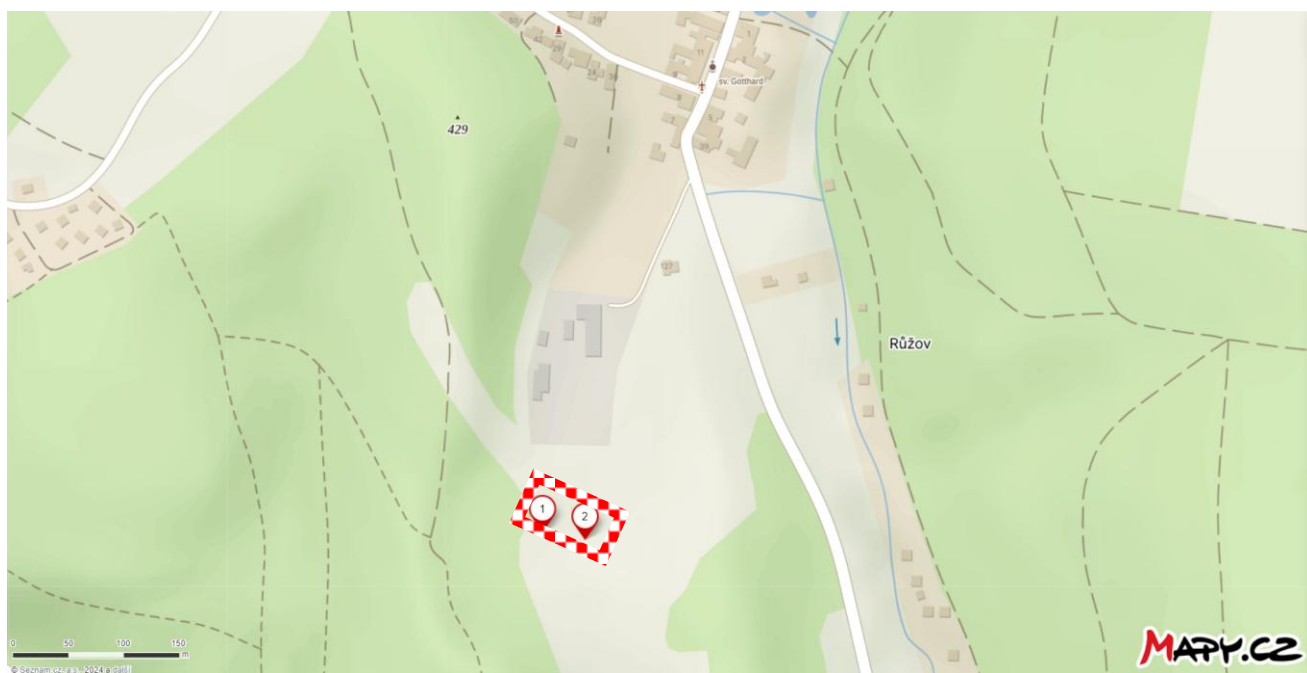
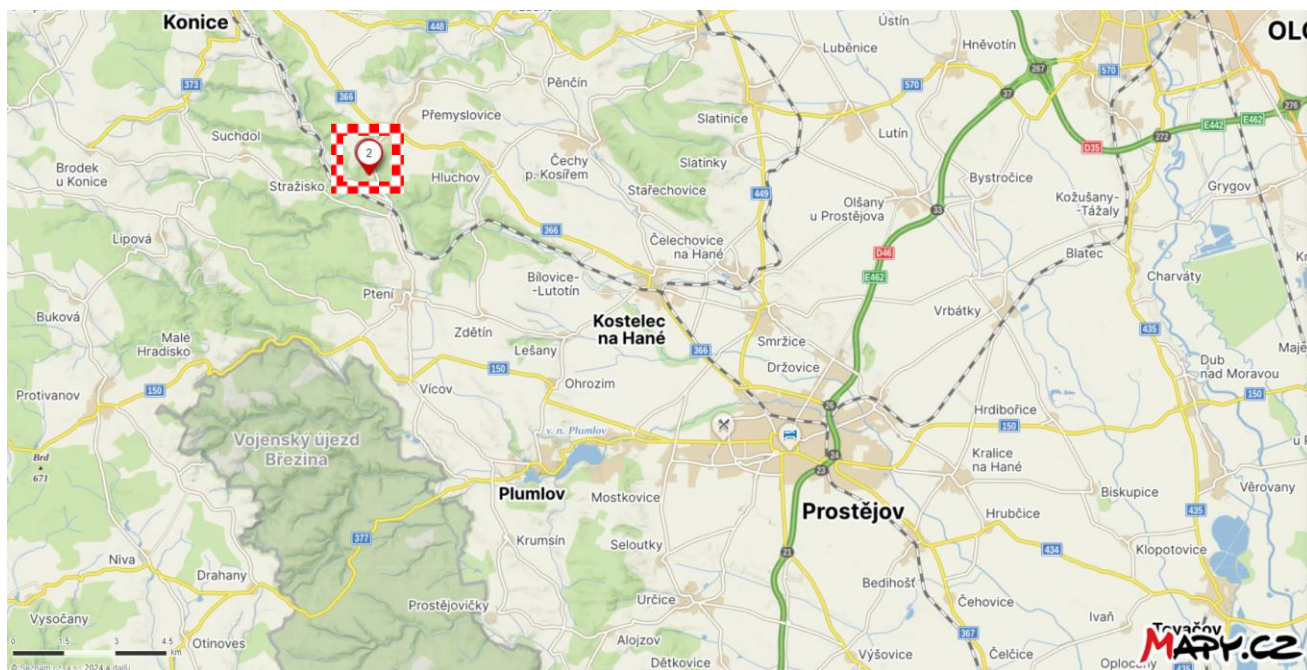
V Prostějově, dne 20.12.2023

Znalecký a oceňovací institut s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. František Kocourek
jednatel

7. PŘÍLOHY

7.1. Situační plánek



7.2. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 19:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 06594/17 pro Mgr. Lenka Černošková
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prostějov

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 590070 Stražisko

Kat.území: 756547 Růžov na Moravě

List vlastnictví: 64

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šlézar Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov	771224/5321	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
177/1	303	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

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 2 002,- Kč s příslušenstvím a náklady exekuce
Oprávnění pro
Statutární město Prostějov, nám. T. G. Masaryka 130/14,
79601 Prostějov, RČ/IČO: 00288659
Povinnost k
Parcela: 177/1
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Prostějov č.j.:018 EX 01326/12-012, Mgr. Lenka Černošková,
ze dne 03.07.2012.
Z-7936/2012-709
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 2 500,- Kč s příslušenstvím a náklady exekuce
Oprávnění pro
Vojenská nemocnice Olomouc, Sušilovo nám. 1/5,
Klášteří Hradisko, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 60800691
Povinnost k
Parcela: 177/1
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 169EX 2680/13-17, Mgr. Lucie Valentová, ze
dne 27.06.2013.
Z-6619/2013-709
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu
Brno-město č.j. 169EX 2680/13-17 ze dne 27.06.2013. Právní moc ke dni
13.08.2013.
Z-12522/2013-709
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 19:35:02

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 590070 Stražisko
Kat.území: 756547 Růžov na Moravě List vlastnictví: 64
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov, RČ/IČO: 771224/5321

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 35 EXE-383/2012
ze dne 06.03.2012; uloženo na prac. Prostějov

Z-7933/2012-709

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov, RČ/IČO: 771224/5321
Parcela: 177/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Prostějov č.j.018
EX 01326/12-012, Mgr. Lenka Černošková, ze dne 03.07.2012.

Z-7936/2012-709

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Milady
Horákové 321/8, 602 00 Brno

Povinnost k

Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov, RČ/IČO: 771224/5321

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-2680/2013 -8 Exekutorský
úřad Brno-město ze dne 14.06.2013; uloženo na prac. Brno-město

Z-14674/2013-702

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov, RČ/IČO: 771224/5321
Parcela: 177/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město č.j.
169EX 2680/13-17, Mgr. Lucie Valentová, ze dne 27.06.2013.

Z-6619/2013-709

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu
Brno-město č.j. 169EX 2680/13-17 ze dne 27.06.2013. Právní moc ke dni
13.08.2013.

Z-12522/2013-709

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Ve Studeném 117/5a, 140 00 Praha 4

Povinnost k

Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov, RČ/IČO: 771224/5321

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 24 Nc-3865/2009
(č.j. 132 EX 17503/09-18) ze dne 16.04.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.10.2015 23:27:06. Zápis proveden dne 26.10.2015; uloženo na prac. Prostějov

Z-4981/2015-709

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 19:35:02

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 590070 Stražisko

Kat.území: 756547 Růžov na Moravě

List vlastnictví: 64

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

Typ vztahu

Povinnost k

Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov, RČ/IČO: 771224/5321
Parcela: 177/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 2 č.j.132 EX 17503/09-18, JUDr. Jan Fendrych, ze dne 21.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2015 23:27:06. Zápis proveden dne 26.10.2015; uloženo na prac. Prostějov

Z-4981/2015-709

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov, RČ/IČO: 771224/5321

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Prostějov č.j.:018 EX 06241/15-008 (24 EXE 1135/2015) ze dne 06.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2018 17:23:59. Zápis proveden dne 05.02.2018; uloženo na prac. Prostějov

Z-539/2018-709

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov, RČ/IČO: 771224/5321

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Prostějov č.j. 018 EX 06594/17-005 (č.j. 25 EXE 1108/2017) ze dne 21.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2018 17:26:50. Zápis proveden dne 05.02.2018; uloženo na prac. Prostějov

Z-540/2018-709

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov, RČ/IČO: 771224/5321

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Olomouc sp.zn.: 164 EX-506/2018 (25 EXE 1374/2018-10) ze dne 15.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2020 14:42:34. Zápis proveden dne 13.01.2020; uloženo na prac. Prostějov

Z-103/2020-709

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 177/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Olomouc 164 EX-506/2018 -37 Mgr. Jan Svoboda, ze dne 08.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2020 14:42:31. Zápis proveden dne 13.01.2020; uloženo na prac. Prostějov

Z-87/2020-709

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 19:35:02

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 590070 Stražisko
Kat.území: 756547 Růžov na Moravě List vlastnictví: 64
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Tomek, Bráfova 471/58, Třebíč

Povinnost k

Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov, RČ/IČO: 771224/5321

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 14 Nc-3306/2009-12 ze dne 21.12.2009. Právní moc ke dni 20.03.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2020 16:43:14. Zápis proveden dne 05.02.2020; uloženo na prac. Prostějov

Z-443/2020-709

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Brno-město
č.j. 006 EX-75/2020 -7 pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D ze
dne 31.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2020 16:43:14. Zápis
proveden dne 05.02.2020; uloženo na prac. Prostějov

Z-443/2020-709

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 177/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX-75/2020 -16 JUDr. Alena Blažková, Ph. D., ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2020 16:43:14. Zápis proveden dne 05.02.2020; uloženo na prac. Prostějov

Z-443/2020-709

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov, RČ/IČO: 771224/5321

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-941/2021 -9 ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu
k okamžiku 21.12.2021 22:05:04. Zápis proveden dne 27.12.2021; uloženo na prac.
Olomouc

Z-8509/2021-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 177/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Olomouc č.j.:
185 EX-941/2021 21-13 Mgr. Svatopluk Šustek, ze dne 21.12.2021. Právní účinky
zápisu k okamžiku 21.12.2021 22:23:50. Zápis proveden dne 28.12.2021; uloženo
na prac. Prostějov

Z-4916/2021-709

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Olomouc č.j. 185EX-941/2021 -13 ze dne 21.12.2021. Právní moc ke dni 22.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2022 22:00:18. Zápis proveden dne 01.03.2022; uloženo na prac. Prostředí

Z-649/2022-709

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 19:35:02

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 590070 Stražisko
Kat.území: 756547 Růžov na Moravě List vlastnictví: 64
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov, RČ/IČO: 771224/5321

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník
197-EX 4/2022 -7 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2022
06:37:17. Zápis proveden dne 15.02.2022; uloženo na prac. Jeseník
Z-325/2022-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 177/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Jeseníku č.j.
197 EX-4/2022 -13 JUDr. Alan Havlice, ze dne 11.02.2022. Právní účinky zápisu
k okamžiku 15.02.2022 06:37:39. Zápis proveden dne 17.02.2022; uloženo na
prac. Prostějov

Z-532/2022-709

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Prostějově 34 D-166/2011 ze dne 31.05.2011.
Právní moc ke dni 06.06.2011.

Z-8468/2011-709

Pro: Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov

RČ/IČO: 771224/5321

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Prostějově 34 D-1554/2009 ze dne 31.05.2011.
Právní moc ke dni 06.06.2011.

Z-8467/2011-709

Pro: Šlězár Vít, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov

RČ/IČO: 771224/5321

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
177/1	52651	303

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 19:35:02

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 590070 Stražisko
Kat.území: 756547 Růžov na Moravě List vlastnictví: 64
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

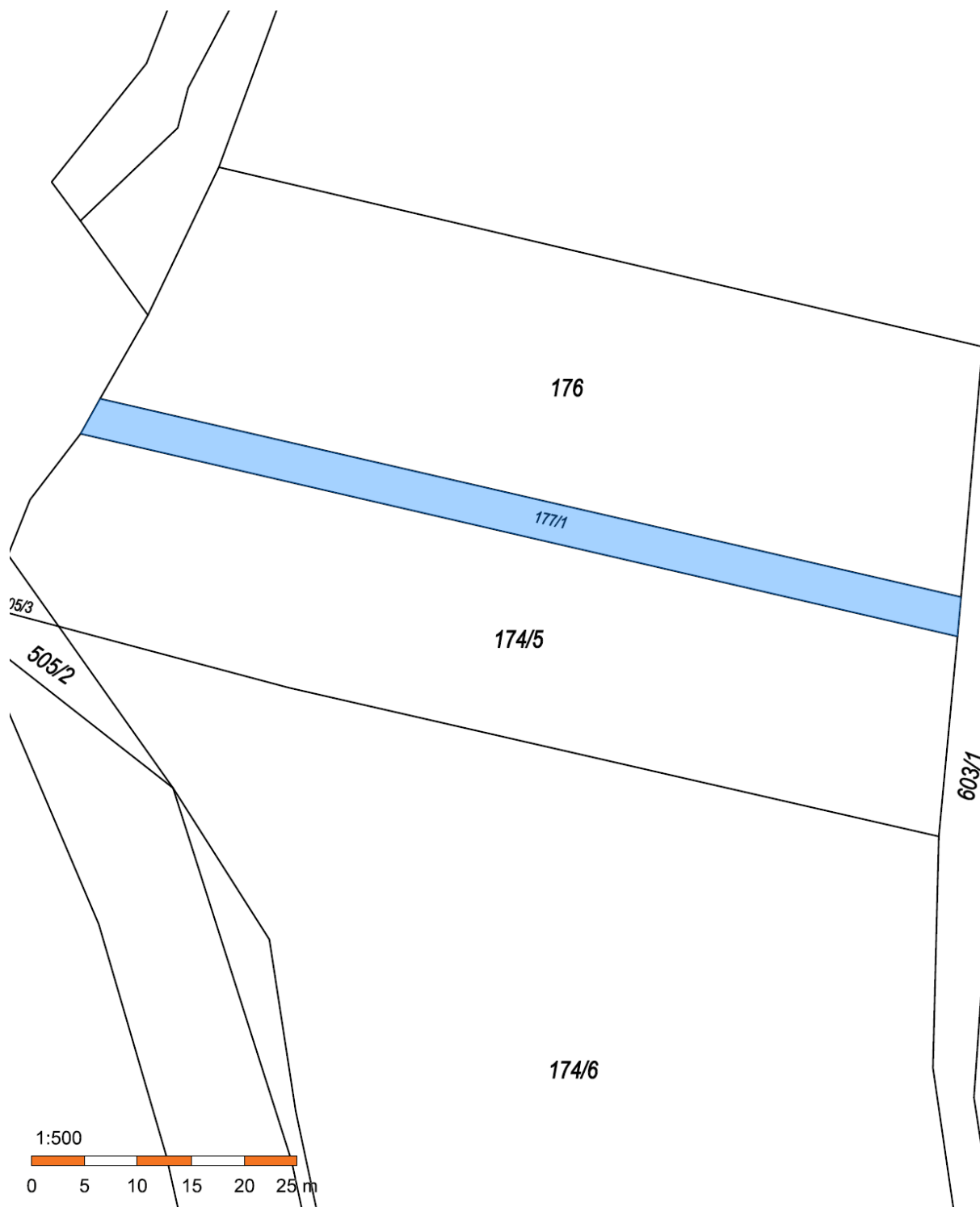
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

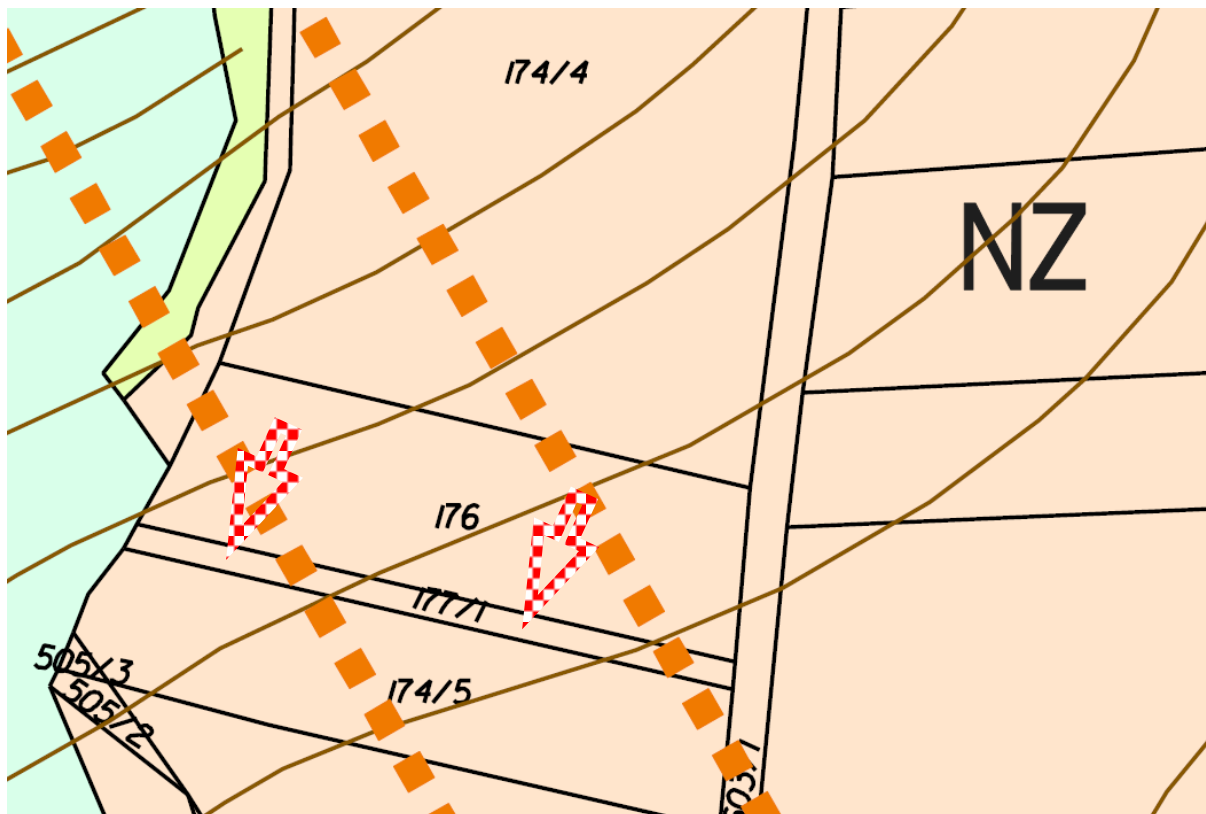
Vyhotoveno: 07.09.2023 19:46:12

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

7.3. Kopie katastrální mapy



7.4. Územní plán



NZ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)

7.5. Usnesení

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PROSTĚJOV

Mgr. Lenka Černošková, soudní exekutor

Dolní 71, 796 01 Prostějov
IČ: 66243505, Osvědčení EK ČR č. 018
Bankovní spojení 86-3276870297/0100

Tel: 582 336 099 - 101, GSM:
ID datové schránky: 99yg79e
Mail: podatelna@exekutor-prostejov.cz

Č.j. 018 EX 01326/12-147

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov, pověřený provedením exekuce usnesením o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově ze dne 06.03.2012, č.j. 35 EXE 383/2012 - 34, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozhodnutí: Platebního výměru Statutární město Prostějova ze dne 19.01.2009, č.j. FO/7023014066/06/vyPlatebního výměru Statutární město Prostějova ze dne 08.10.2007, č.j. FO/7023014066/vy/07Platebního výměru Statutární město Prostějova ze dne 15.10.2008, č.j. FO/7023014066/vy/08Platebního výměru Statutární město Prostějova ze dne 15.04.2010, č.j. FO/7023014066/pv/09Platebního výměru Statutární město Prostějova ze dne 04.10.2011, č.j. FO/7023014066/pv/10, na návrh oprávněného:

Statutární město Prostějov, se sídlem nám. T. G. Masaryka čp. 130 / č. 14, Prostějov - Prostějov 796 01, IČ: 00288659

k vymožení povinnosti povinného:

Vít Šlázar, bytem Nám. T. G. Masaryka čp. 130 / č. 14, Prostějov 796 01, RČ: 77-12-24/5321

zaplatit oprávněnému pohledávku ve výši **2 002,00 Kč** a dále uhradit náklady oprávněného ve smyslu § 87 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb. a náklady exekuce, rozhodla

takto:

I. Soudní exekutor ustanovuje soudního znalce z oboru ceny a odhady nemovitostí – Znalecký a oceňovací institut s.r.o., Přemyslovka čp. 2483 / č. 3, Prostějov, PSČ 796 01

Úkolem soudního znalce je vypracovat znalecký posudek týkající se těchto **nemovitých věcí ve výlučném vlastnictví povinného, a to:**

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 590070 Stražisko

Kat.území: 756547 Růžov na Moravě

List vlastnictví: 64

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
177/1	303	orná půda		zemědělský půdní fond

Ve svém posudku znalec určí:

Cenu obvyklou (dle § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb.) nemovitých věcí specifikovaných výše, tj. ocenění nemovitých věcí, jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených.

Znalec je povinen posudek vypracovat a zaslat 1x v písemném vyhotovení a 1x ve vyhotovení na CD v elektronické podobě vč. fotografií nebo e-mailem na adresu: glac@exekutor-prostejov.cz a spolu s vyúčtováním znalečného jej předložit soudnímu exekutorovi ve lhůtě 30 dní od doručení tohoto usnesení.

Okolnosti a informace, které mají význam pro určení odhadní ceny nemovitých věcí a pro odhad práv spojených s nemovitými věcmi a závad na nich váznoucích, je třeba uplatnit při odhadu.

Znalci se povoluje užití vlastního osobního vozidla.

Exekutor ukládá účastníkům řízení, aby poskytli znalci potřebnou součinnost k vypracování znaleckého posudku, zejména poskytl mu potřebné podklady a informace a zúčastnil se místního šetření za účelem ohledání nemovitých

věcí, to vše pod výhrůzkou uložení pořádkové pokuty až do výše 50.000,--Kč.

Odůvodnění:

Usnesením Okresního soudu v Prostějově ze dne 06.03.2012, č.j. 35 EXE 383/2012 - 34, doložka právní moci dne 26.04.2012, byla nařízena exekuce a jejím provedením byla pověřena soudní exekutorka Mgr. Lenka Černošková, která nařídila exekučními příkazy prodej nemovitostí specifikovaných ve výrokové části tohoto usnesení.

Pro účely nařízení exekuce prodejem nemovitých věcí je nutné určit obvyklou cenu podle stávajících platných právních předpisů, a proto byl podle ustanovení § 336 OSŘ ve spojení s ust. § 127 OSŘ ustanoven znalec.

Poučení: Proti výroku tohoto usnesení není odvolání přípustné.
K osobě znalce je možno vyjádřit se do 5 dnů ode dne doručení usnesení, a to ve trojím vyhotovení u podepsaného soudního exekutora.

Prostějov, 07.12.2023

Mgr. Lenka Černošková v.r.
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení: JUDr. Evžen Glac,
z pověření soudního exekutora

Rozdělovník: oprávněná/ý (právní zástupce oprávněné/ho)
povinná/ý
znalec

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka nebo podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 občanského soudního řádu.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou. Písemnost lze rovněž předat v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Zpracovatelé posudku:
Ing. František Kocourek

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:
Ing. František Kocourek

Další osoby podílející se na zpracování:
Ing. Vladimír Nesvadbík

Konzultant:
nepřibrán

Za vypracování znaleckého posudku je účtována smluvní odměna.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 078226 / 2023. V interní databázi znalce je veden pod číslem 7095 / 2023.

Posudek je podán znaleckou kanceláří zapsanou dle Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, pro znaleckou činnost v oboru ekonomika pro ceny a odhady nemovitostí, věcí movitých, motorových vozidel, strojů a zařízení, podniků, cenných papírů, oceňování podílů v obchodních společnostech a účastí v družstvech, pohledávek a investic.

Znalecký a oceňovací institut s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. František Kocourek
jednatel