

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 046484/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/16 na pozemku parc.č. 825, ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na pozemcích parc.č. 367/1, 367/2, 388, 564/4, 758, 849, 858 a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na pozemku parc.č. 179 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Držovice na Moravě, obci Držovice, v okrese Prostějov, zapsáno na listech vlastnictví č. 517, 1173, 1189.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	404/2025	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX2882/12
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	340 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 44

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.7.2025

Vyhotoveno: V Brně 29.7.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 517, 1173, 1189 pro k.ú. Držovice na Moravě ze dne 31.5.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 2.7.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.7.2025 za přítomnosti znalce, povinný se z místního šetření omluvil ze zdravotních důvodů s tím, že pozemky jsou volně přístupné. Pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 517, 1173, 1189, k.ú. Držovice na Moravě vyhotoveno dne 31.5.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Držovice na Moravě vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 2.7.2025, povinný pan Zdeněk Vavřín se z místního šetření ze zdravotních důvodů omluvil s tím, že pozemky jsou volně přístupné.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 2.7.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Usnesení č.j.: 137EX2882/12 ze dne 4.6.2025.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kancelářích, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz).
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 517, 1173, 1189, k.ú. Držovice na Moravě vyhotoveno dne 31.5.2025 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. 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.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou

známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Držovice, k.ú. Držovice na Moravě
Adresa nemovité věci: Držovice na Moravě, 796 07 Držovice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky situované převážně v extravilánu obce umístěné severním a jižním směrem (vyjma parc.č. 179, která navazuje na zastavěnou část při ul. Fibichova) od zastavěné části obce. Pozemky jsou rovinaté či mírně svažité, k datu ocenění využívané jako pozemky zemědělské (včetně pozemků přírodních ploch) a pozemky stavební, bez napojení na inženýrské sítě. V okolí oceňovaných pozemků se nachází obdobné zemědělské pozemky, u pozemku navazujícího na zastavěnou část obce (parc.č. 179) se v okolí nachází také residenční zástavba podél ulice Fibichova. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálními spoluvlastnickými podíly zapsanými na LV č. 517, 1173, 1189, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Držovice na Moravě, obci Držovice, v okrese Prostějov.

Komentář: pozemky jsou oceněny dle skutečného způsobu využití a to jako pozemky zemědělské (včetně pozemků přírodních ploch) a pozemky stavební (část pozemku parc.č. 179).

Celkový popis nemovité věci

Pozemky zapsané na LV č. 517, 1173, 1189, k.ú. Držovice na Moravě:

Pozemky jsou situované převážně v extravilánu obce umístěné severním a jižním směrem (vyjma parc.č. 179, která navazuje na zastavěnou část při ul. Fibichova) od zastavěné části obce. Pozemky jsou rovinaté či mírně svažité, k datu ocenění využívané jako pozemky zemědělské (včetně pozemků přírodních ploch) a pozemky stavební, bez napojení na inženýrské sítě. Podle platného územního plánu obce jsou pozemky umístěné:

LV č. 517:

parc.č. 825, stabilizovaná plocha NX - přírodní jiná,

LV č. 1173:

parc.č. 367/1, stabilizovaná plocha AU - zemědělská všeobecná,

parc.č. 367/2, stabilizovaná plocha AU - zemědělská všeobecná (do malé části pozemku zasahuje koridor dálničního tělesa),

parc.č. 388, stabilizovaná plocha NX - přírodní jiná,

parc.č. 564/4, stabilizovaná plocha AU - zemědělská všeobecná,

parc.č. 758, stabilizovaná plocha MU - smíšená plocha nezastavěného území všeobecná,

parc.č. 849, stabilizovaná plocha AU - zemědělská všeobecná,

parc.č. 858, stabilizovaná plocha AU - zemědělská všeobecná.

LV č. 1189:

parc.č. 179, menší část pozemku (o výměře 620 m²) se nachází v návrhové ploše SV - smíšená obytná venkovská,

parc.č. 179, větší část pozemku (o výměře 854 m²) ve stabilizované ploše MU - smíšená plocha nezastavěného území všeobecná,

poznámka: pro účely výpočtu je pozemek rozdělen na plochu stavební a plochu zemědělskou (odměřeno orientačně z katastrální mapy), a do výpočtu je dosazena jednotková cena průměrná z celkové vypočtené ceny, tj. celková cena za zemědělskou a stavební část vydělená celkovou výměrou pozemku.

Součástí pozemků:

Součástí pozemků nebyly zjištěny.

Příslušenství pozemků:

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Držovice.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Jedná se převážně o pozemky v lánu zemědělských pozemků s přístupem po cizích pozemcích, pozemek parc.č. 179 je přístupný po pozemku parc.č. 883/1 (vlastnictví: Olomoucký kraj). Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpisech z Katastru nemovitostí LV č. 517, 1173, 1189 ze dne 31.5.2025 pro k.ú. Držovice na Moravě v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zahájení exekucí, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a pozemek se nachází v dobývacím prostoru Držovice - parc.č. 367/1, 367/2, 179 (viz. LV č. 517, 1173, 1189 - příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 517, 1173, 1189, tj. na zástavní práva, zahájení exekucí, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a pozemek nacházející se v dobývacím prostoru Držovice - parc.č. 367/1, 367/2, 179 není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemcích hospodaří - viz. příloha znaleckého posudku, Hospodaření na pozemcích, nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Pozemky zemědělské

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky zemědělské

2. Pozemky stavební

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky stavební

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Pozemky zemědělské

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky zemědělské

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemku přepočtené na 1 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

Výměra pozemku:	1,00 m ²
------------------------	---------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientůmKoeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy


Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocenění jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:


Název:	Pozemky				
Lokalita:	Smržice, okres Prostějov				
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 1102, 769 (orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě, se stejným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše NZ - plochy zemědělské, prodej 21.5.2024.				
Pozemek:	11 512,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2024)					1,01
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra					1,00
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost					1,00




Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-3685/2024-709

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
k 05/2024				
575 600	11 512	50	1,01	51,00

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Držovice na Moravě, okres Prostějov				
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 861/1 (orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemek nachází v ploše AU - plochy zemědělské všeobecné, prodej 4.12.2023.				
Pozemek:	47 616,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 12/2023)					1,02
K2 Velikosti objektu - větší výměra					0,90
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost, ucelenost a tvar					



pozemků		0,90		Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-8020/2023-709
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
k 12/2023				
3 600 000	47 616	76	0,83	63,00

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Slatinky, okres Prostějov			
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 1331/2, 1376, 1377, 2136, 1969 2197 (trvalý travní porost, orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází převážně ve stabilizované ploše NS - plochy smíšené nezastavěného území a NZ - plochy zemědělské, prodej 16.8.2024.			
Pozemek:	16 833,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 08/2024)		1,01		
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra		1,00		
K3 Poloha - obdobná poloha		1,00		
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost, neucelenost pozemků		1,00		
				
				Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-5891/2024-709
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
k 08/2024				
757 500	16 833	45	1,01	45,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 45,- Kč/m² až 63,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 53,- Kč/m². Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 53,- Kč/m² plochy pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	45 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	53 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	63 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	53 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	53 Kč

2. Pozemky stavební

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky stavební

Oceňovaná nemovitá věc


viz. porovnávací metoda, pozemky zemědělské.


Výměra pozemku:	1,00 m ²
------------------------	---------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

viz. porovnávací metoda, pozemky zemědělské.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Držovice na Moravě, okres Prostějov				
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 701/11 (orná půda) nacházející se ve stejné lokalitě, se stejným využitím, dle platného územního plánu obce je pozemek umístěn ve stabilizované ploše SV - smíšené obytné venkovské, prodej 17.7.2024.				
Pozemek:	1 100,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 07/2024)					1,00
K2 Velikosti objektu - větší výměra					1,00
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost					0,75
					
					Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-5152/2024-709
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 07/2024		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]	
5 500 000	1 100	5 000	0,75	3 750,00	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Držovice na Moravě, okres Prostějov				
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 605/1 (orná půda) nacházející se ve stejné lokalitě, se stejným využitím, dle platného územního plánu obce je pozemek umístěn ve stabilizované ploše SV - smíšené obytné venkovské, prodej 18.2.2025.				
Pozemek:	688,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2025)					1,00
K2 Velikosti objektu - větší výměra					1,00
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost					0,75
					
					Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-968/2025-709
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 02/2025		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]	
3 440 000	688	5 000	0,75	3 750,00	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Držovice na Moravě, okres Prostějov				
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 605/9 (orná půda) nacházející se ve stejné lokalitě, se stejným využitím, dle platného územního plánu obce je pozemek umístěn ve stabilizované ploše SV - smíšené obytné venkovské, prodej 18.2.2025.				
Pozemek:	662,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2025)	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost	0,75



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-971/2025-709

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
k 02/2025				
3 310 000	662	5 000	0,75	3 750,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

viz. porovnávací metoda, pozemky zemědělské

Minimální jednotková porovnávací cena	3 750 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 750 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 750 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	3 750 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 750 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Pozemky zemědělské****1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Pozemky zemědělské (přepočteno na 1 m² plochy pozemku) 53,- Kč

2. Pozemky stavební**2.1. Porovnávací hodnota**

2.1.1. Pozemky stavební (přepočteno na 1 m² plochy pozemku) 3 750,- Kč

list vlastnictví č.	parc.č.	výměra v m ²	jednotková cena v Kč/m ²	cena celkem v Kč	ideální podíl	prodej podílu (srážka 10%)	zaokrouhleno
517	825	1 390	53	73 670			
Celkem LV č. 517 (podíl 3/16)				73 670	13 813	12 432	10 000
1173	367/1	925	53	49 025			
	367/2	2 215	53	117 395			
	388	1 905	53	100 965			
	564/4	4 770	53	252 810			
	758	2 467	53	130 751			
	849	16 321	53	865 013			
	858	8 311	53	440 483			
Celkem LV č. 1173 (podíl 1/12)				1 956 442	163 037	146 733	150 000

1189	179	1 474	1606	2 367 244			
Celkem LV č. 1189 (podíl 1/12)				2 367 244	197 270	177 543	180 000
Celkem LV č. 517, 1173, 1189							340 000

Poznámka: jednotková cena u pozemku parc.č. 179 v tabulce označený *) viz. níže komentář ke stanovení výsledné ceny.

Silné stránky

- část pozemku parc.č. 179 je určena k zastavěné
- využití dané územním plánem
- vhodná lokalita k zemědělské činnosti
- pozemky nedaleko okresního města

Slabé stránky

- neucelenost pozemků
- tvar pozemků
- z větší části zemědělské pozemky v lánu (omezenější přístup)

Obvyklá cena

340 000 Kč

slovy: Tři sta čtyřicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemky umístěné převážně v extravilánu obce v blízkosti okresního města, část parc.č. 179 je určena k zastavění, vhodná lokalita k zemědělské činnosti, využití pozemků je dáno územním plánem, nevýhodou je neucelenost a tvar pozemků a omezenější přístup (z větší části zemědělské pozemky v lánu). Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

Komentář:

parc.č. 179, menší část pozemku (o výměře 620 m²) se nachází v návrhové ploše SV - smíšená obytná venkovská, parc.č. 179, větší část pozemku (o výměře 854 m²) ve stabilizované ploše MU - smíšená plocha nezastavěného území všeobecná, poznámka: pro účely výpočtu je pozemek rozdělen na plochu stavební a plochu zemědělskou (odměřeno orientačně z katastrální mapy), a do výpočtu je dosazena jednotková cena průměrná z celkové vypočtené ceny (tj. celková cena za zemědělskou a stavební část vydělená celkovou výměrou pozemku), tzn.: $854 \text{ m}^2 \times 50 \text{ Kč/m}^2 = 42.700 \text{ Kč}$, $620 \text{ m}^2 \times 3750 \text{ Kč/m}^2 = 2.325.000 \text{ Kč}$, celkem $2.367.700 \text{ Kč} / 1474 \text{ m}^2 = 1606,30 \text{ Kč}$, zaokrouhlo na $1606,00 \text{ Kč/m}^2$ plochy pozemku.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e):

a) vybere zdroj dat, provedeno,

- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
 c) zpracuje data, provedeno,
 d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
 e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 g) zformuluje závěr, provedeno
 a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 517, 1173, 1189 pro k.ú. Držovice na Moravě ze dne 31.5.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 2.7.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určují:

LV č. 517, 1173, 1189:

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/16 na pozemku parc.č. 825, ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na pozemcích parc.č. 367/1, 367/2, 388, 564/4, 758, 849, 858 a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na pozemku parc.č. 179 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Držovice na Moravě, obci Držovice, v okrese Prostějov, zapsáno na listech vlastnictví č. 517, 1173, 1189, vedených u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Prostějov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 2.7.2025 po zaokrouhlení na 340.000,- Kč (slovy: tři sta čtyřicet tisíc korun českých).

Výsledná obvyklá cena rozdělená dle jednotlivých listu vlastnictví:

list vlastnictví č.	parc.č.	výměra v m ²	jednotková cena v Kč/m ²	cena celkem v Kč	ideální podíl	prodej podílu (srážka 10%)	zaokrouhleno
517	825	1 390	53	73 670			
Celkem LV č. 517 (podíl 3/16)				73 670	13 813	12 432	10 000
1173	367/1	925	53	49 025			
	367/2	2 215	53	117 395			
	388	1 905	53	100 965			
	564/4	4 770	53	252 810			
	758	2 467	53	130 751			
	849	16 321	53	865 013			
	858	8 311	53	440 483			
Celkem LV č. 1173 (podíl 1/12)				1 956 442	163 037	146 733	150 000
1189	179	1 474	1606*	2 367 244			
Celkem LV č. 1189 (podíl 1/12)				2 367 244	197 270	177 543	180 000
Celkem LV č. 517, 1173, 1189							340 000

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

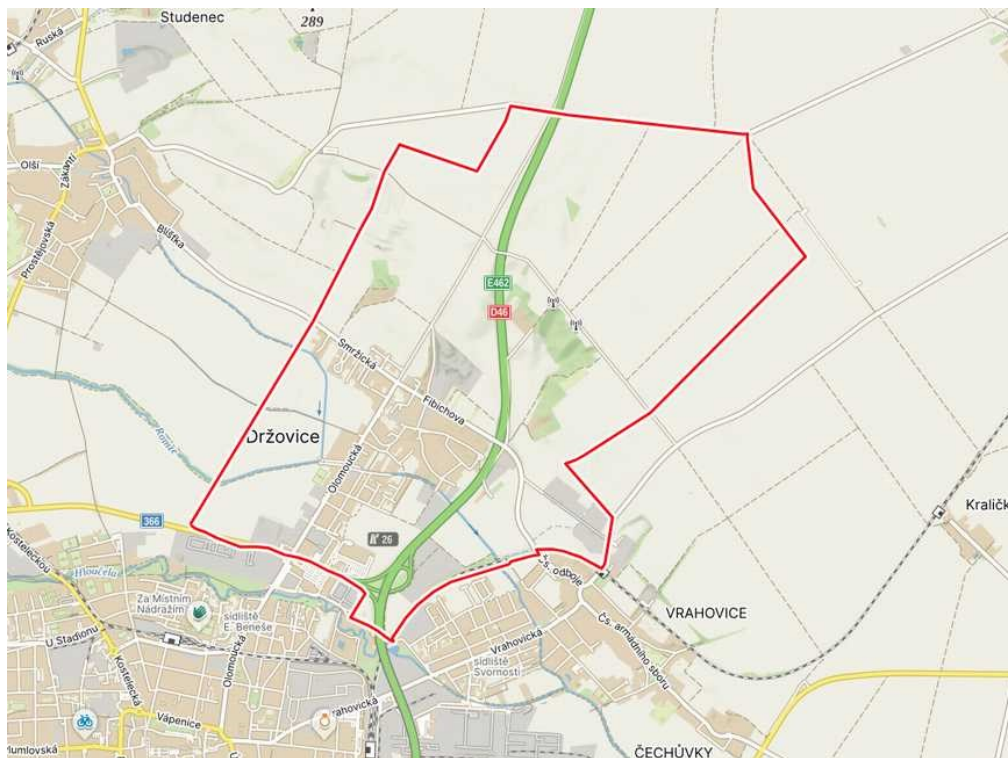
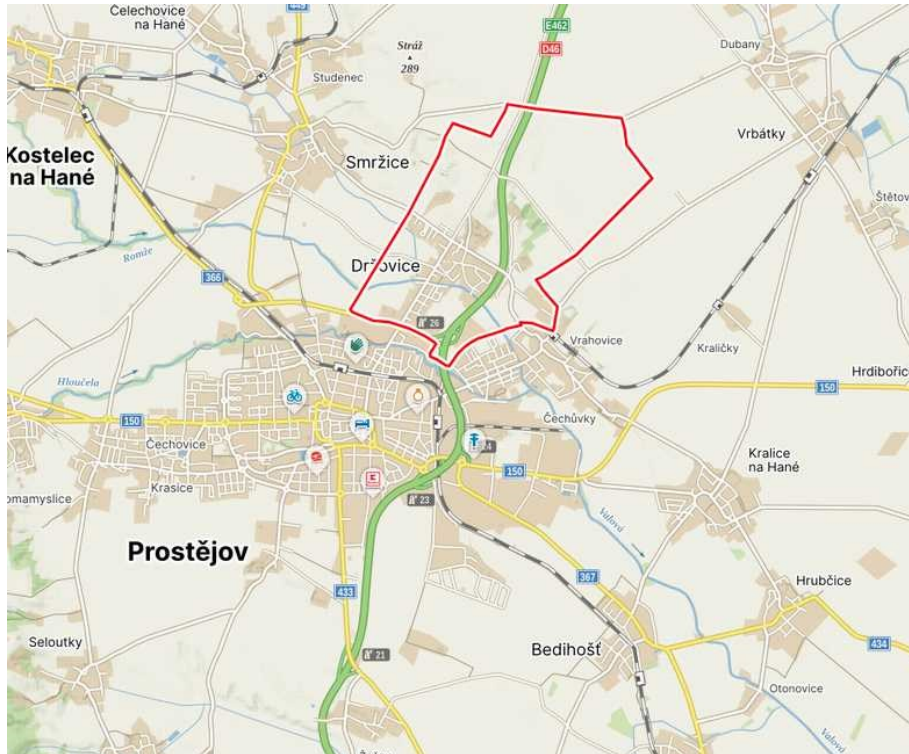
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	3
Fotodokumentace.	1
Výpisy z katastru nemovitostí.	12
Kopie katastrálních map.	6
Výřez z územního plánu obce.	4
Hospodaření na pozemcích.	1
Dodejka.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



LV č. 517



LV č. 1173



LV č. 1173

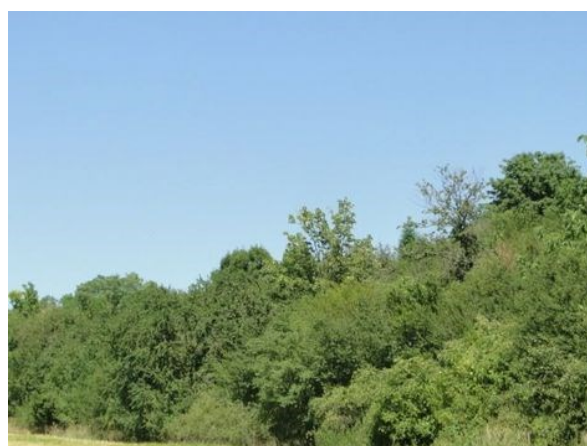


LV č. 1173



LV č. 1189

Fotodokumentace



LV č. 517

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2025 18:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 2882/12 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr.Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 558419 Držovice

Kat.území: 632783 Držovice na Moravě

List vlastnictví: 517

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AGRO Haná Land s.r.o., U hřiště 320, 79817 Smržice	07674660	3/8
Paarová Svatava, Habeš 732, 67906 Jedovnice		7/32
Štrajt Zdeněk, Zápověď 646, 79607 Držovice		7/32
Vavřín Zdeněk, Poděbradovo nám. 984/10, 79601 Prostějov		3/16

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
825	1390	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 4 784,50 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce, k podílu 3/16

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov,
 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Vavřín Zdeněk, Poděbradovo nám. 984/10, 79601
 Prostějov, RČ/IČO: [REDACTED]
 Parcela: 825

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Brno-venkov č.j. 137Ex 2882/12-12, JUDr. Petr Kocián, ze
 dne 17.05.2012. Právní moc ke dni 21.05.2012.

Z-9070/2012-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 916,00 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce, k podílu 3/16

Oprávnění pro

Statutární město Prostějov, nám. T. G. Masaryka 130/14,
 79601 Prostějov, RČ/IČO: 00288659

Povinnost k

Vavřín Zdeněk, Poděbradovo nám. 984/10, 79601
 Prostějov, RČ/IČO: [REDACTED]
 Parcela: 825

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Prostějov č.j. 018 EX 01620/020, Mgr. Lenka Černošková, ze
 dne 07.11.2013.

Z-13186/2013-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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 31.05.2025 18:20:00

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 558419 Držovice

Kat.území: 632783 Držovice na Moravě

List vlastnictví: 517

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.05.2025 20:20:07

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 7

LV č. 1173

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2025 18:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 2882/12 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 558419 Držovice

Kat.území: 632783 Držovice na Moravě

List vlastnictví: 1173

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AGRO Haná Land s.r.o., U hřiště 320, 79817 Smržice	07674660	5/6
Paarová Svatava, Habeš 732, 67906 Jedovnice		1/24
Štrajt Zdeněk, Zápověď 646, 79607 Držovice		1/24
Vavřín Zdeněk, Poděbradovo nám. 984/10, 79601 Prostějov		1/12

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
367/1	925	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
367/2	2215	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
388	1905	orná půda		zemědělský půdní fond
564/4	4770	orná půda		zemědělský půdní fond
758	2467	orná půda		zemědělský půdní fond
849	16321	orná půda		zemědělský půdní fond
858	8311	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 4 784,50 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce,
 k podílu 1/12

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov,
 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Vavřín Zdeněk, Poděbradovo nám. 984/10, 79601
 Prostějov, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 367/1, Parcela: 367/2, Parcela: 388, Parcela: 564/4, Parcela: 758,
 Parcela: 849, Parcela: 858

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Brno-venkov č.j. 137Ex 2882/12-12, JUDr. Petr Kocián, ze
 dne 17.05.2012. Právní moc ke dni 21.05.2012.

Z-9070/2012-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

LV č. 1189

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2025 18:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 2882/12 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 558419 Držovice

Kat.území: 632783 Držovice na Moravě

List vlastnictví: 1189

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AGRO Haná Land s.r.o., U hřiště 320, 79817 Smržice	07674660	2/3
Paarová Svataava, Habeš 732, 67906 Jedovnice		1/24
Spáčilová Jana Ing., Aloise Krále 2641/12, 79601 Prostějov		1/6
Štrajt Zdeněk, Zápověď 646, 79607 Držovice		1/24
Vavřín Zdeněk, Poděbradovo nám. 984/10, 79601 Prostějov		1/12

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
179	1474	orná půda		chráněná ložisková území, 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 4 784,50 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce, k podílu 1/12

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Vavřín Zdeněk, Poděbradovo nám. 984/10, 79601 Prostějov, RČ/IČO: [REDACTED]
 Parcela: 179

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-venkov č.j. 137Ex 2882/12-12, JUDr. Petr Kocián, ze dne 17.05.2012. Právní moc ke dni 21.05.2012.

Z-9070/2012-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 916,00 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce, k podílu 1/12

Oprávnění pro

Statutární město Prostějov, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov, RČ/IČO: 00288659

Povinnost k

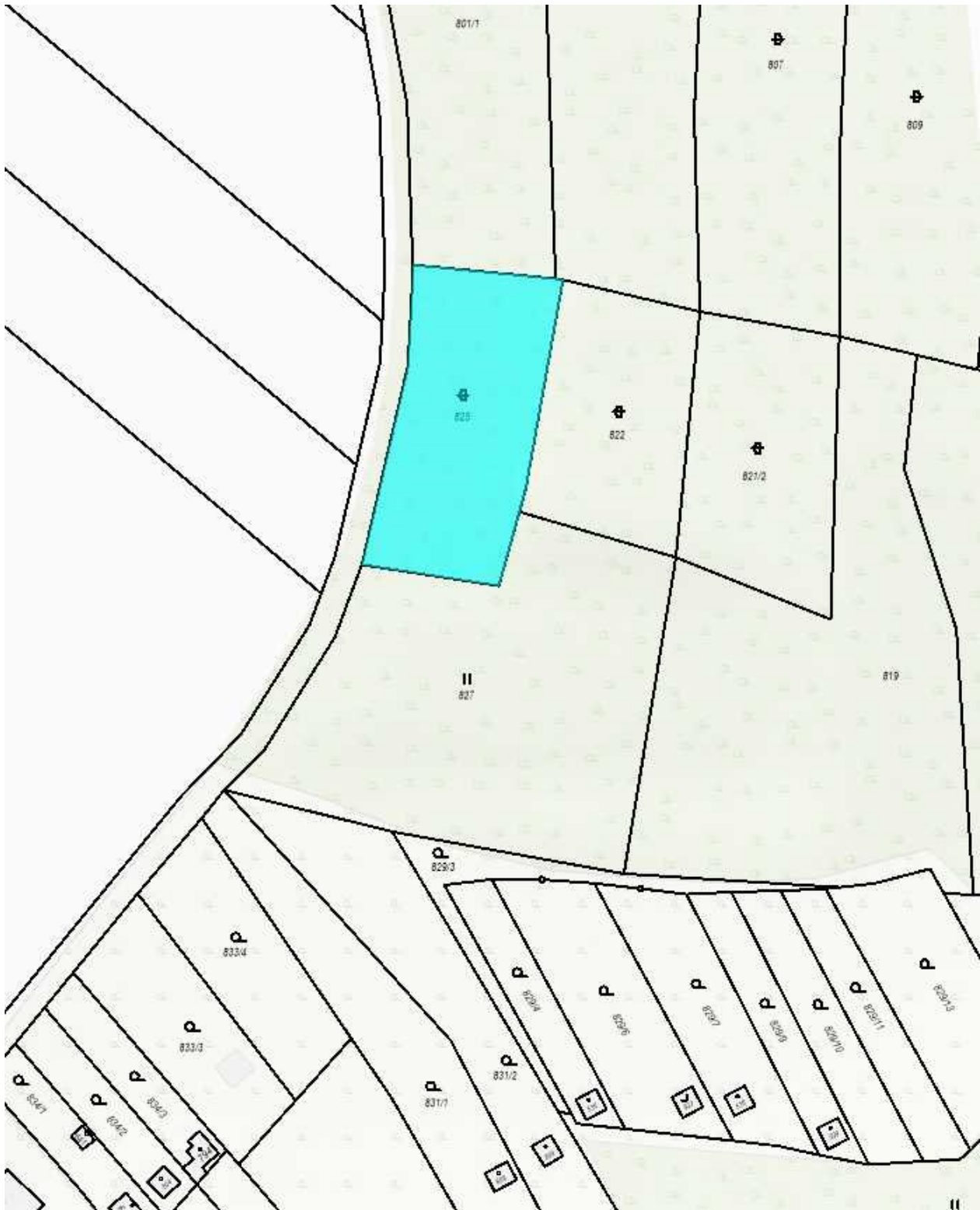
Vavřín Zdeněk, Poděbradovo nám. 984/10, 79601 Prostějov, RČ/IČO: [REDACTED]
 Parcela: 179

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Prostějov č.j. 018 EX 01620/020, Mgr. Lenka Černošková, ze dne 07.11.2013.

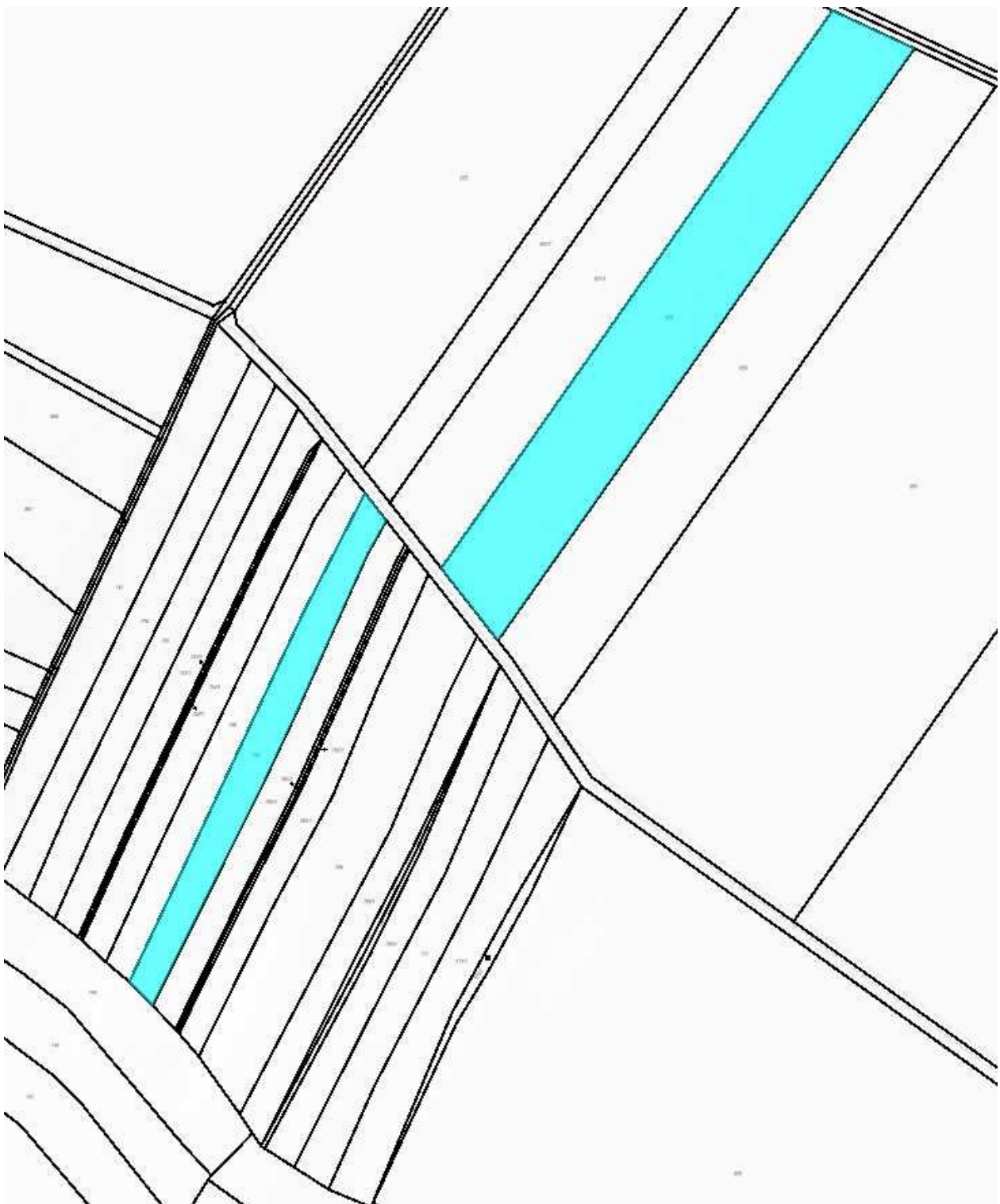
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1

Kopie katastrálních map



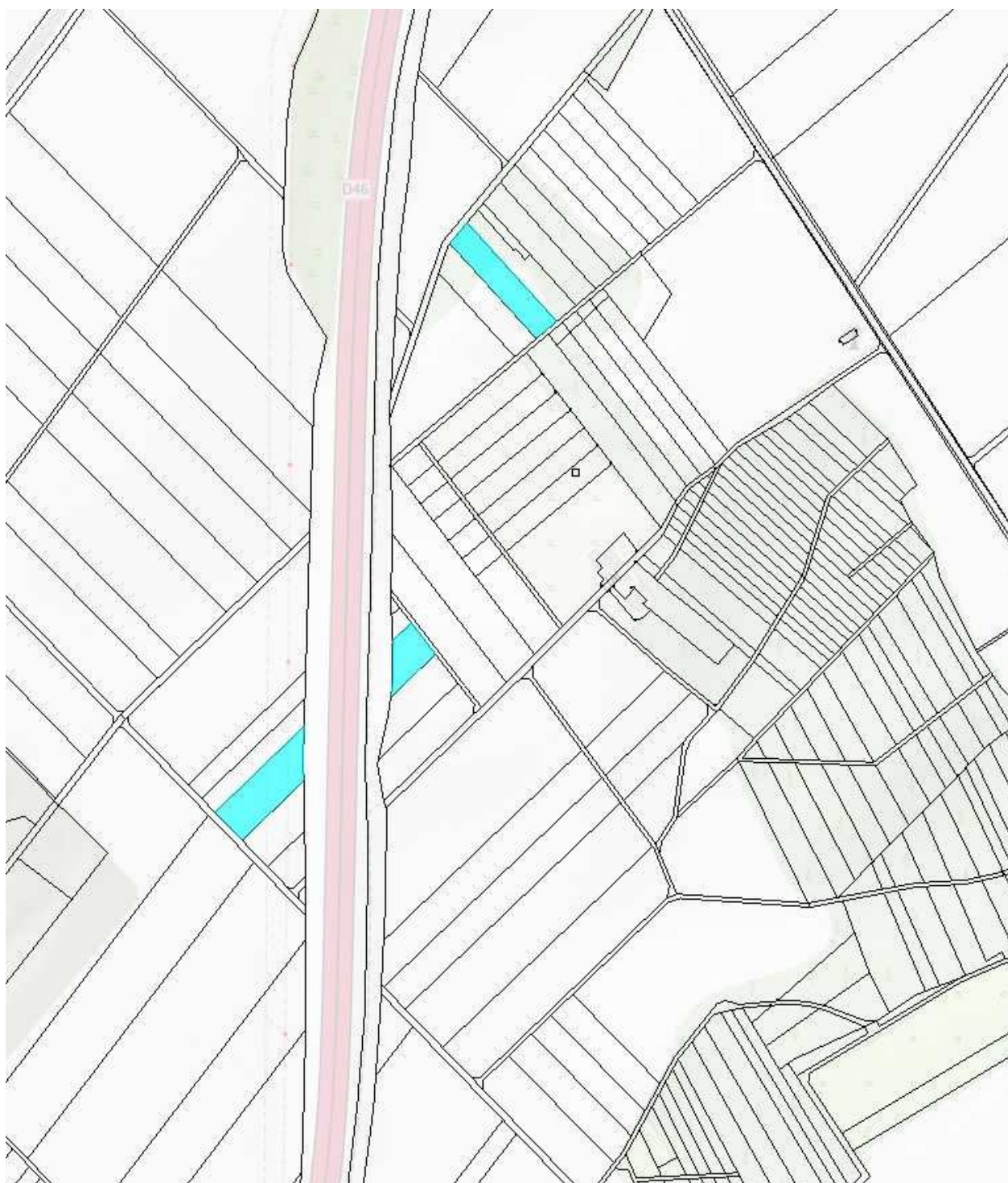
LV č. 517



LV č. 1173



LV č. 1173



LV č 1173

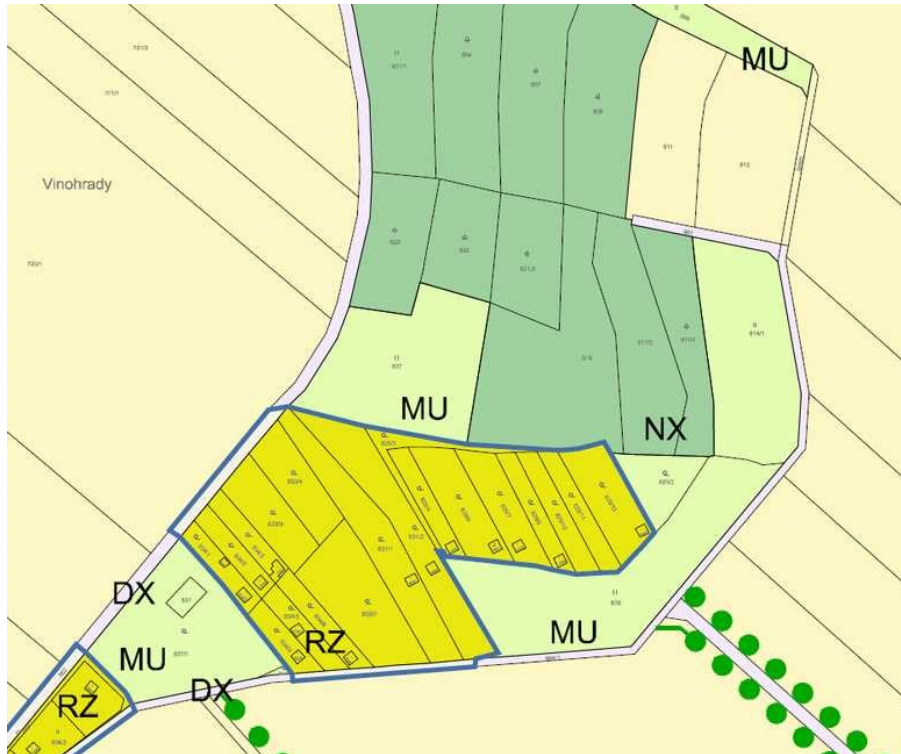


LV č. 1173

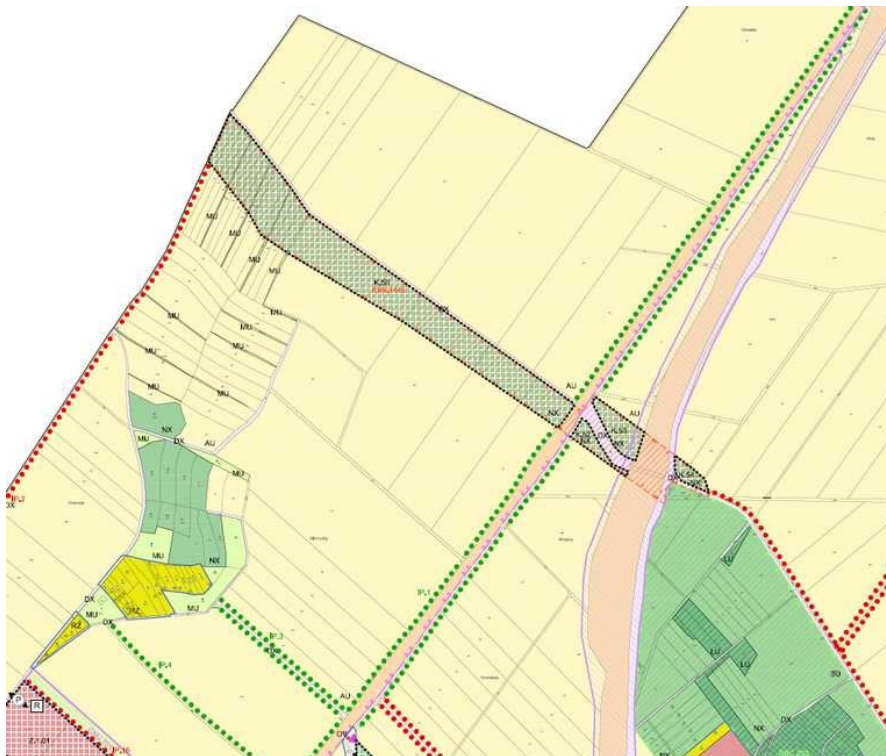


LV č. 1189

Výřez z územního plánu obce



LV č. 517



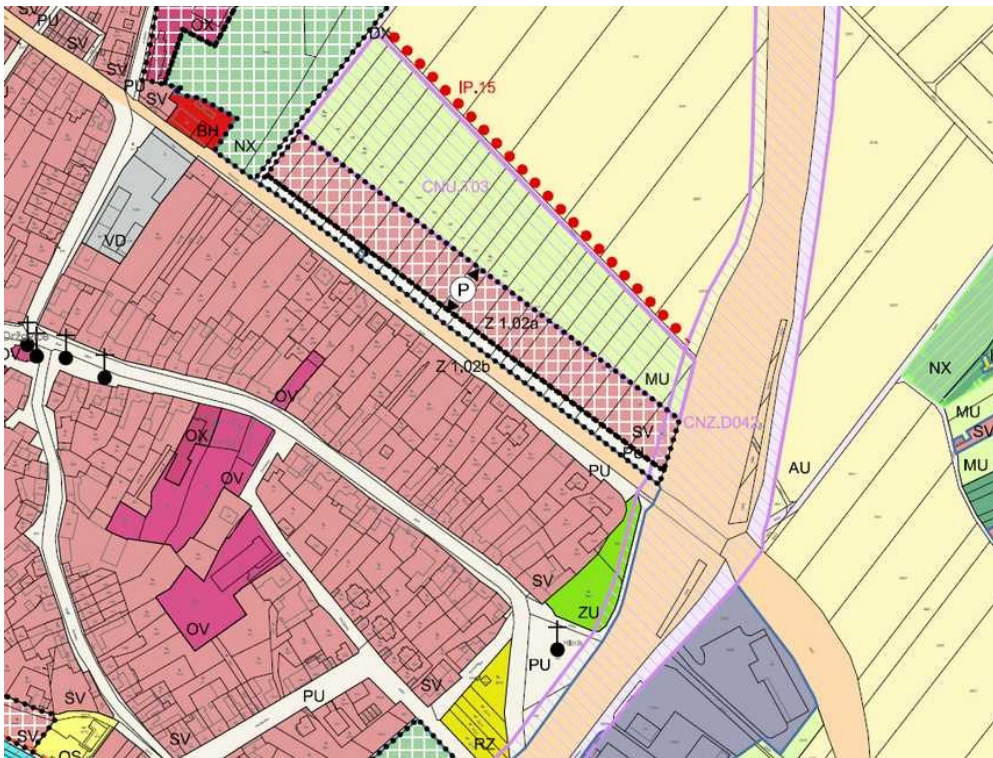
LV č. 1173



LV č. 1173



LV č. 1173



LV č. 1189

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV	
BH			BYDLENÍ HROMADNÉ
SV	SV		SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
RZ			REKREACE - ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY
OV			OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OS	OS		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT
OH	OH		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY
OK			OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ
OX	OX		OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ
TU			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
VD			VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV	
VE			VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ
HU		HU	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ
HX			SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ
DS	DS		DOPRAVA SILNIČNÍ
DX			DOPRAVA JINÁ
DD			DOPRAVA DRÁŽNÍ
PU	PU		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
ZU	ZU		ZELEŇ VŠEOBECNÁ
AU			ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ
LU			LESNÍ VŠEOBECNÉ
MU			SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ
NX	NX		PŘÍRODNÍ JINÉ
WU			VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

Hospodaření na pozemcích

Export do xls <input type="checkbox"/> Zobraz překryv pro DPB vč. ukončených <input type="checkbox"/> Zobraz historické parcely								
Uživatel	Adresa	Parc. č.	Druh číslování	Druh využití	Výměra parcely	Čtverec	Kultura	Zkrácený kód
Zemědělské družstvo Vrah...		367/1	KN	orná půda	925 m ²	550-1130	R	5106
Zemědělské družstvo Vrah...		367/2	KN	orná půda	2215 m ²	550-1130	R	6104/1
Zemědělské družstvo Vrah...		388	KN	orná půda	1905 m ²	550-1130	R	5106
Zemědělské družstvo Vrah...		564/4	KN	orná půda	4770 m ²	550-1130	R	6204/1
Zemědělské družstvo Vrah...		758	KN	orná půda	2467 m ²	550-1130	R	6002/4
Zemědělské družstvo Vrah...		849	KN	orná půda	16321 m ²	550-1130	R	6002/4
Zemědělské družstvo Smr...		858	KN	orná půda	8311 m ²	550-1130	R	6003/1

LV č. 1173

Export do xls <input type="checkbox"/> Zobraz překryv pro DPB vč. ukončených <input type="checkbox"/> Zobraz historické parcely								
Uživatel	Adresa	Parc. č.	Druh číslování	Druh využití	Výměra parcely	Čtverec	Kultura	Zkrácený kód
Zemědělské družstvo Vrah...		179	KN	orná půda	1474 m ²	550-1130	R	6108

LV č. 1189

Dodejka

Prohlášení doručujícího orgánu:

Zásilka byla dodána dne.....

Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne 12. 6. 2025 a adresát byl zanechána vyzva, aby si zásilku vyzvedl.

Jméno a příjmení doručovatele: Evla Mišurcová

podpis doručovatele: *[Signature]*

Uložená zásilka byla vyzvednuta dne 12. 6. 2025 v 15 hodin 15 minut.

Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka)

Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele: Evla Mišurcová

podpis vydávající osoby / doručovatele: *[Signature]*

Odesílatel:
Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nabovody 191, 694 48
IČ: 44908935 DIČ: CZ9911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
č.j.: 134 Ex 2882/12

Adresát:
ZDENĚK VAUŽÍN
PODĚBRADOVO NÁM. 984/10
796 01 PROSTĚJOV

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala: ZDENĚK VAUŽÍN

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi: proh

Potvrzují převzetí této zásilky dne: 12. 06. 2025

Podpis osoby, která zásilku převzala: *[Signature]*

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb., znalečné účtuji dokladem č. 77/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 046484/2025.

V Brně 29.7.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.3.