

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 013916/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Hablov pro exekuční řízení č.j. 003 EX 5410/11.

<b>Znalec:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor</b>
Adresa:	Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>579 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.03.2024

Vyhotoveno: V Praze 18.03.2024

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 237 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 17 Hablov, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 35/1 (zahrada) v kat. území Hablov, obec Olšany u Prostějova, část obce Hablov, okres Prostějov, zapsáno na LV 535.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6.3.2024.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 9.2.2024 pod č.j. 003 EX 5410/11-92.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 6.3.2024.

- list vlastnictví č. 535 ze dne 1.2.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 14.2.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 14.2.2024.
- vyrozumění o ohledání ze dne 12.2.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6174/2023-709. Podání k okamžiku 20.9.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1265972,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8167/2023-709. Podání k okamžiku 7.12.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1254794,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-13095/2023-805. Podání k okamžiku 16.10.2023,
- ohledání proběhlo za účasti povinného p. Stanislava Gerlicha, který podal částečné informace, ale neumožnil vnitřní ohledání.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Olšany u Prostějova, k.ú. Hablov  
Adresa nemovité věci: Hablov 17, 798 14 Hablov

#### Místopis

Obec Olšany u Prostějova se nachází cca 6 km severně od města Prostějov a cca 6 km jihozápadně od města Olomouc. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází obecní úřad, pošta, místní obchod, hasičské muzeum, sportovní hala, aj. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Část obce Hablov se nachází cca 1,5 km jihovýchodně od obce Olšany u Prostějova.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Hablov č.p. 17 v zástavbě rodinných domů. Zastávka autobusu „Olšany u Prostějova, Hablov, rest.“ se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 157/5 Obec Olšany u Prostějova, č. p. 50, 79814 Olšany u Prostějova

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, vnitřní, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Stáří domu je cca 130 let. Rodinný dům prochází v současné době rekonstrukcí. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou plastová s parapety a dřevěná dvojí. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné. Fasáda domu není zateplená. V levé části domu se nachází průjezd s dřevěnými vjezdovými vraty. K domu patří oplocená zahrada, na které stojí pergola. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V rodinném domě se nachází dílna a obytný prostor 3+kk s koupelnou a samostatným WC. V koupelně je sprchový kout. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo dřevěné prosklené. Na podlahách v místnostech je keramická dlažba, koberce nebo plovoucí podlaha. Obklady jsou keramické.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. K dispozici je i studna (hloubka 8 m) - v současné době je odpojena. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 237 stojí stavba rodinného domu č.p. 17. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 35/1 (zahradka), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 1 540 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný, travnatý, udržovaný a oplocený. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 157/5, který je ve vlastnictví obce Olšany u Prostějova.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je pergola a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 6.3.2024 za účasti povinného p. Stanislava Gerlicha, který podal částečné informace, ale neumožnil vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o termínu místního šetření.

## 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
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 m<sup>2</sup> do 2 500 m<sup>2</sup>,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Olšany u Prostějova - Hablov a okolí cca do 10 km.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 17 Hablov

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 1 540,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.



### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Kralice na Hané</b>	
<b>Lokalita:</b>	Zákostelí č.p. 7	
<b>Popis:</b>	RD k celkové rekonstrukci byl původně postaven před cca 100 lety, který se v v 80. letech částečně opravoval. Dispozice: chodba, 3x pokoj + malý pokojík, koupelna s WC, chodbička. Byl dostaven pokoj s koupelnou. Krovky dřevěné. Kotel na ústřední topení, bojler na teplou vodu, elektrika v hliníku. Okna původní kastlová. Není zaveden vodovod. Vlastní studna na dvorku (nebyl proveden rozbor vody - používá se jako užitková). Plyn zaveden, septik. Vjezd do dvora, kde jsou postavené prostory – garáž a dílna.	
<b>Pozemek:</b>	699,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 20.9.2023 (V-6174/2023-709)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,20	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	1,08	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
1 900 000 Kč	1,28	2 432 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Kralice na Hané</b>	
<b>Lokalita:</b>	Olomoucká č.p. 226	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům v Kralicích na Hané. Dům o dispozici 4+1 nabízí doplňkové prostory v podobě prádelny, kůlny a spíže. Vytápění zajišťuje plynový kotel a krbová kamna v obývacím pokoji. Dvůr nabízí zastřešené posezení s vlastní udírnou, kůlnou, prádelnou, studnou a garáží. Dům je napojen na septik s přepadem do kanalizace a není napojen na veřejný vodovod. Pozemek o celkové rozloze 565 m <sup>2</sup> poskytuje prostor pro parkování ve vlastní garáži, na pozemku a nebo před domem. Dům je částečně podsklepen, zateplen a zaizolován, s možností využití půdního prostoru.	
<b>Pozemek:</b>	565,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 7.12.2023 (V-8167/2023-709)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,10	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 800 000 Kč	0,94	2 632 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Drahanovice</b>		
<b>Lokalita:</b>	Drahanovice č.p. 15		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se nachází v obci Drahanovice č.p. 15. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou z části plastová a z části dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 291 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada, na které stojí zemědělská stavba. Příslušenstvím nemovité věci je zemědělská stavba a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
<b>Pozemek:</b>	2 291,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 16.10.2023 (V-13095/2023-805)</p>
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,05	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,90	
K6 Celkový stav		1,10	
K7 Vliv pozemku		0,93	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>	
2 450 000 Kč	0,97	2 376 500 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	2 376 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 480 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 632 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>2 480 167 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	2 480 167,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 3,00
	= 826 722,33
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,70
	= 578 705,63
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>578 706 Kč</b>

### Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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 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 tísně. 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

### **Problematika spoluvlastnických podílů**

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k

prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 17 Hablov

578 706,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>578 706 Kč</b>
----------------------------	-------------------

#### Silné stránky

- klidná lokalita.

<b>Obvyklá cena</b>	<b>579 000 Kč</b>
slovy: Pětsetšedesátdevět tisíc Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Nami stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 237 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 17 Hablov, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 35/1 (zahrada) v kat. území Hablov, obec Olšany u Prostějova, část obce Hablov, okres Prostějov, zapsáno na LV 535.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **579.000,- Kč**.

**Obvyklá cena**

**579 000 Kč**

slovy: Pětsetsedmdesátdevěttisíc Kč

### 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. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 535	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2



## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 013916/2024.

V Praze 18.03.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2024 04:03:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 5410/11 pro Mgr. Richard Bednář  
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589829 Olšany u Prostějova

Kat.území: 711101 Hablov

List vlastnictví: 535

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Gerlich František, Hablov 17, 79814 Olšany u Prostějova	830615/9906	1/3
Gerlich Stanislav, č.p. 50, 79814 Olšany u Prostějova	810520/9904	1/3
Gerlichová Věra, Hablov 17, 79814 Olšany u Prostějova	825709/9906	1/3

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2] Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

St. 237 1007 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Hablov, č.p. 17, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 237

35/1

533 zahrada

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 - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje**

*Typ vztahu*

**o Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, exekutorský úřad Praha 10, Na Plískavě  
1525/2, 100 00 Praha 10

*Povinnost k*

Gerlich Stanislav, č.p. 50, 79814 Olšany u Prostějova,  
RČ/IČO: 810520/9904

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 38 EXE-961/2011  
-16 ze dne 19.05.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2023 20:00:38.  
Zápis proveden dne 29.11.2023; uloženo na prac. Prostějov

Z-4574/2023-709

*Listina* Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresního soudu v Prostějově č.j. 38  
EXE-961/2011 -16 ze dne 19.05.2011. Právní moc ke dni 23.06.2011. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 06.12.2023 20:02:11. Zápis proveden dne 08.12.2023; uloženo  
na prac. Prostějov

Z-4747/2023-709

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/3**

*Povinnost k*

Gerlich Stanislav, č.p. 50, 79814 Olšany u  
Prostějova, RČ/IČO: 810520/9904  
Parcela: St. 237, Parcela: 35/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10 č.j.  
003 EX-5410/2011 -81 Mgr. Bednář Richard, ze dne 27.11.2023. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 27.11.2023 20:00:38. Zápis proveden dne 29.11.2023; uloženo  
na prac. Prostějov

Z-4574/2023-709

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2024 04:03:00

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589829 Olšany u Prostějova

Kat.území: 711101 Hablov

List vlastnictví: 535

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

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Gerlich Stanislav, č.p. 50, 79814 Olšany u Prostějova,  
RČ/IČO: 810520/9904

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 70067/23-16 ze dne 11.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 13:07:28. Zápis proveden dne 05.12.2023; uloženo na prac. Praha

Z-53991/2023-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Hlušovická 254/58, 779 00  
Olomouc

*Povinnost k*

Gerlich Stanislav, č.p. 50, 79814 Olšany u Prostějova,  
RČ/IČO: 810520/9904

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Valenta 196EX-326/2023 -8 ze dne 31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2023 15:34:20. Zápis proveden dne 13.12.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-9676/2023-805

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/3**

*Povinnost k*

Gerlich Stanislav, č.p. 50, 79814 Olšany u  
Prostějova, RČ/IČO: 810520/9904  
Parcela: St. 237, Parcela: 35/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřad Olomouc č.j. 196EX-326/2023 -35 Mgr. Jan Valenta, ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2023 15:33:59. Zápis proveden dne 14.12.2023; uloženo na prac. Prostějov

Z-4815/2023-709

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Olomouc č.j.: 196 EX-326/2023 -35 ze dne 11.12.2023. Právní moc ke dni 16.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2024 20:03:01. Zápis proveden dne 31.01.2024; uloženo na prac. Prostějov

Z-515/2024-709

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl  
494/25, 602 00 Brno

*Povinnost k*

Gerlich Stanislav, č.p. 50, 79814 Olšany u Prostějova,  
RČ/IČO: 810520/9904

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-3515/2022 -16 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2023 20:15:22. Zápis proveden dne 03.01.2024; uloženo na prac. Brno-město

Z-13547/2023-702

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2024 04:03:00

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589829 Olšany u Prostějova

Kat.území: 711101 Hablov

List vlastnictví: 535

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

*Typ vztahu*

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/3**

*Povinnost k*

**Gerlich Stanislav, č.p. 50, 79814 Olšany u  
Prostějova, RČ/IČO: 810520/9904  
Parcela: St. 237, Parcela: 35/1**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město č.j.  
169EX-3515/2022 -65 Mgr. Lucie Valentová, ze dne 28.12.2023. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 29.12.2023 20:27:16. Zápis proveden dne 09.01.2024; uloženo  
na prac. Prostějov**

**Z-5090/2023-709**

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Prostějově č.j. 34 D-963/2023 -49 ze dne  
14.11.2023. Právní moc ke dni 14.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2023  
10:51:53. Zápis proveden dne 20.11.2023.**

**V-7504/2023-709**

*Pro:* **Gerlich Stanislav, č.p. 50, 79814 Olšany u Prostějova  
Gerlichová Věra, Hablov 17, 79814 Olšany u Prostějova  
Gerlich František, Hablov 17, 79814 Olšany u Prostějova**

**RČ/IČO: 810520/9904  
825709/9906  
830615/9906**

*F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
<b>35/1</b>	<b>36300</b>	<b>533</b>

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

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

*Vyhotovil:*  
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

*Vyhotoveno: 03.02.2024 04:00:18*

*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 <https://www.cuzk.cz/>.*





