

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 013281/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Bystřice pod Hostýnem a Rychlov u Bystřice pod Hostýnem pro exekuční řízení č.j. 144 EX 146/24

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3 JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
	Ringhofferova 115/1 155 21 Praha 5 - Zličín

OBVYKLÁ CENA	528 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.05.2025

Vyhotoveno: V Praze 21.05.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna polovina):

- na pozemcích parc. č. 368/11 (orná půda), parc. č. 410/10 (zahrada) a parc. č. 2928/6 (ostatní plocha) v kat. území Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž, zapsáno na LV 948,

- na pozemcích parc. č. 909/22 (lesní pozemek), parc. č. 938/64 (orná půda), parc. č. 1007 (zahrada), parc. č. 1020/181 (orná půda) a parc. č. 1044/43 (ostatní plocha) v kat. území Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž, zapsáno na LV 550.

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 13.03.2025.

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 JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 10.2.2025 pod č.j. 144 EX 146/24-55,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 13.3.2025,

- list vlastnictví č. 948, k.ú. Bystřice pod Hostýnem ze dne 7.2.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 550, k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem ze dne 7.2.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 21.2.2025, 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 21.2.2025,
- kopie územního plánu města Bystřice pod Hostýnem z roku 2023,
- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 11.2.2025,
- pachtovní smlouva ze dne 9.4.2019 a dodatku č. 2 ze dne 5.8.2024,
- vyrozumění o ohledání soudním exekutorem č.j. 144 EX 146/24-57 ze dne 10.2.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Zemědělské pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-648/2025-808. Datum podání k okamžiku 3.2.2025,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2392/2024-740. Datum podání k okamžiku 21.10.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2961/2024-740. Datum podání k okamžiku 23.12.2024.

Stavební pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-974/2024-740. Datum podání k okamžiku 1.5.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3326/2024-808. Datum podání k okamžiku 12.6.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2032/2024-740. Datum podání k okamžiku 4.9.2024.

Lesní pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2112/2024-808. Datum podání k okamžiku 16.4.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2633/2024-740. Datum podání k okamžiku 21.11.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1530/2024-740. Datum podání k okamžiku 3.7.2024.

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.

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 RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná 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

LV č. 948

kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Bystřice pod Hostýnem, k.ú. Bystřice pod Hostýnem
adresa nemovité věci: Bystřice pod Hostýnem, 768 61 Bystřice pod Hostýnem

LV č. 550

kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Bystřice pod Hostýnem, k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem
adresa nemovité věci: Rychlov, 768 61 Rychlov

Pachtovní smlouva

kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Bystřice pod Hostýnem, k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem
adresa nemovité věci: Bystřice pod Hostýnem, 768 61 Bystřice pod Hostýnem

Místopis

Město Bystřice pod Hostýnem se nachází ve Zlínském kraji, cca 17 km jihovýchodně od města Přerov, cca 24 km jihozápadně od města Jesenice a cca 10 km severovýchodně od města Holešov. Městem protéká říčka Bystřička a Rychlovský potok. Části města jsou Bystřice pod Hostýnem, Bílavsko, Hlinsko pod Hostýnem, Rychlov a Sovadina. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská, základní a střední škola. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. V obci se dále nachází kino, sportovní hala, zámek, pošta, dětský domov. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☒ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 2805/1	cizí vlastníci
parc. č. 404/42	SJ Růžička Pavel a Růžičková Helena, Polní 1498, 76861 Bystřice pod Hostýnem
parc. č. 1044/179	Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín

Celkový popis nemovité věci

Pozemky na LV č. 948, k.ú. Bystřice pod Hostýnem

Oceňované pozemky se nacházejí cca na severozápadním okraji zastavěné části města Bystřice pod Hostýnem a v západní zastavěné části města. Jedná se o dva soubory travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda, zahrada a ostatní plocha o výměře 4 667 m². Soubor pozemků parc. č. 367/11 a parc. č. 2928/6 je na jihovýchodní straně ohraničený částečně zastavěnou částí města a částečně nezpevněnou cestou. Na travnatém pozemku parc. č. 2928/6 se nacházejí listnaté porosty. Na travnatém pozemku parc. č. 368/11 se nacházejí ovocné porosty. Pozemky jsou svažité k jižní straně. Pozemek parc. č. 410/10 je na západní a jižní straně ohraničený drátěným oplocením. Na pozemku se nachází travnatý porost. V době oceňování byly pozemky částečně využívány. K pozemkům parc. č. 367/11 a parc. č. 2928/6 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2805/1, který je ve vlastnictví cizích vlastníků. K pozemku parc. č. 410/10 nevede žádná příjezdová cesta. Je k němu přístup přes pozemek parc. č. 404/42, který je ve vlastnictví pana Pavla Ružičky a paní Heleny Ružičkové.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek parc. č. 367/11 vedený jako plocha zemědělská, pozemek parc. č. 2928/6 je vedený jako plocha krajinné zeleně a pozemek parc. č. 410/10 je vedený jako plocha bydlení individuálního.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je část oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Pozemky na LV č. 550, k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem

Oceňované pozemky se nacházejí do cca 600 m okolo zastavěné městské části Rychlov. Jedná se o soubor nesousedících pozemků pásových tvaru. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek, orná půda, zahrada a ostatní plocha o výměře 8 133 m². Sousedící pozemky parc. č. 1020/181 a parc. č. 1044/43 nejsou v terénu blíže ohraničené a nacházejí se v lánu. Přes pozemek parc. č. 1020/181 vede nadzemní vedení VN. Na pozemku parc. č. 1044/43 se nachází travnatý porost. Pozemek parc. č. 938/64 není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Na pozemku parc. č. 938/64 se nachází zemědělská půda. Pozemek parc. č. 909/22 není v terénu blíže ohraničený a je součástí okolního lesního porostu. Na pozemku se nachází listnatý lesní porost a malá část porostu je vykácená. Travnatý pozemek parc. č. 1007 je ohraničený drátěným oplocením s ocelovými sloupky. Na pozemku se nacházejí listnaté porosty, dřevěná chatka, suché WC, plechová bouda a pergola. V době oceňování byly převážně rovinné pozemky využívány. K pozemkům parc. č. 1020/181 a parc. č. 1044/43 vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1044/179, který je ve vlastnictví Zlínského kraje. K pozemku parc. č. 1007 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek parc. č. 1007 je vedený jako plocha bydlení individuálního, pozemky parc. č. 1020/181 a parc. č. 938/64 jsou vedené jako plocha zemědělská, pozemek parc. č. 909/22 je vedený jako plocha lesní a pozemek parc. č. 1044/43 je vedený jako plocha dopravní infrastruktury.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je část oplocení, dřevěná chatka, suché WC, plechová bouda a pergola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky parc. č. 938/64 a parc. č. 1020/181 v k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem jsou pronajímány Zemědělskému družstvu Dřevohostice na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 13.3.2025. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Pozemky na LV č. 948, k.ú. Bystřice pod Hostýnem

K pozemkům parc. č. 367/11 a parc. č. 2928/6 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2805/1, který je ve vlastnictví cizích vlastníků. K pozemku parc. č. 410/10 nevede žádná příjezdová cesta. Je k němu přístup přes pozemek parc. č. 404/42, který je ve vlastnictví pana Pavla Růžičky a paní Heleny Ružičkové.

Pozemky na LV č. 550, k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem

K pozemkům parc. č. 1020/181 a parc. č. 1044/43 vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1044/179, který je ve vlastnictví Zlínského kraje. K pozemku parc. č. 1007 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

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.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Pozemky parc. č. 938/64 a parc. č. 1020/181 v k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem jsou pronajímány Zemědělskému družstvu Dřevohostice na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 9 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 přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský, lesní a stavební pozemek,
- lokalita: k.ú. Bystřice pod Hostýnem, blízké okolí do cca 5 km.

4.2. Ocenění

LV č. 948

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bystřice pod Hostýnem (okr. Kroměříž)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Křtomil a Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, realizovaný prodej ze dne 3.2.2025, V-648/2025-808			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 231/37, parc. č. 91/7, parc. č. 477/96, parc. č. 475/97, parc. č. 483/19, parc. č. 538/310, parc. č. 405/72, parc. č. 504/209, parc. č. 92/97, parc. č. 477/28, parc. č. 232/36, parc. č. 92/36, parc. č. 477/113, parc. č. 483/130, parc. č. 513/32, parc. č. 478/4, parc. č. 483/174, parc. č. 487/8, parc. č. 499/43, parc. č. 495/1, parc. č. 516/18, parc. č. 542/4, parc. č. 477/129, parc. č. 482/35, parc. č. 495/91, parc. č. 504/306, parc. č. 488/13, parc. č. 500/45, parc. č. 504/100, parc. č. 538/79 a parc. č. 542/45 v k.ú. Křtomil a lesního pozemku parc. č. 1019/75 v k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem o výměře 32 064 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,01	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,10	
vybavenost pozemku -			1,20	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 050 000	32 064	32,75	1,33	43,56

Název: k.ú. Chvalčov, realizovaný prodej ze dne 21.10.2024, V-2392/2024-740				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských a částečně lesních pozemků parc. č. 238, parc. č. 278, parc. č. 335, parc. č. 342, parc. č. 382, parc. č. 772, parc. č. 340, parc. č. 725/4, parc. č. 771/2, parc. č. 234, parc. č. 237, parc. č. 369, parc. č. 410, parc. č. 554 a parc. č. 555 v k.ú. Chvalčov o výměře 69 661 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,03	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,10	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 438 135	69 661	35,00	1,25	43,75

Název: k.ú. Bystřice pod Hostýnem, realizovaný prodej ze dne 23.12.2024, V-2961/2024-740				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2216 v k.ú. Bystřice pod Hostýnem o výměře 5 267 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,02	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,10	
vybavenost pozemku -			1,20	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
200 000	5 267	37,97	1,35	51,26

Minimální jednotková porovnávací cena	43,56 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	46,19 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	51,26 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	368/11	3 771	46,00	1 / 3	57 822
ostatní plocha	2928/6	885	46,00	1 / 3	13 570
Obvyklá cena před korekcí ceny					71 392
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,75	=	53 544,00
Celková výměra pozemků		4 656	Hodnota pozemků celkem		53 544

1.2. Pozemky Bystřice pod Hostýnem (okr. Kroměříž)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Bystřice pod Hostýnem, realizovaný prodej ze dne 1.5.2024, V-974/2024-740				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 369/87 v k.ú. Bystřice pod Hostýnem o výměře 660 m ² . K pozemku vede nezpevněná cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			0,80	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			0,90	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
870 000	660	1 318,18	0,48	632,73

Název: k.ú. Křtomil, realizovaný prodej ze dne 12.6.2024, V-3326/2024-808				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku s porosty parc. č. 191 v k.ú. Křtomil o výměře 879 m ² . K pozemku vede zpevněná komunikace.				

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			0,80	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			0,80	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			0,95	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 450 000	879	1 649,60	0,41	676,34

Název:	k.ú. Bystřice pod Hostýnem, realizovaný prodej ze dne 4.9.2024, V-2032/2024-740			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku s chatkou, kolnou a porosty parc. č. 1876 v k.ú. Bystřice pod Hostýnem o výměře 1 538 m ² . K pozemku vede nezpevněná cesta.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,03	
velikost pozemku -			0,85	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			0,80	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			0,75	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 800 000	1 538	1 170,35	0,34	397,92

Minimální jednotková porovnávací cena	397,92 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	569,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	676,34 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	410/10	11	569,00	1 / 3	2 086
Obvyklá cena před korekcí ceny					2 086
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,75	=	1 564,50
Celková výměra pozemků		11	Hodnota pozemků celkem		1 565

LV č. 550

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rychlov u Bystřice pod Hostýnem (okr. Kroměříž)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Křtomil a Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, realizovaný prodej ze dne 3.2.2025, V-648/2025-808			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 231/37, parc. č. 91/7, parc. č. 477/96, parc. č. 475/97, parc. č. 483/19, parc. č. 538/310, parc. č. 405/72, parc. č. 504/209, parc. č. 92/97, parc. č. 477/28, parc. č. 232/36, parc. č. 92/36, parc. č. 477/113, parc. č. 483/130, parc. č. 513/32, parc. č. 478/4, parc. č. 483/174, parc. č. 487/8, parc. č. 499/43, parc. č. 495/1, parc. č. 516/18, parc. č. 542/4, parc. č. 477/129, parc. č. 482/35, parc. č. 495/91, parc. č. 504/306, parc. č. 488/13, parc. č. 500/45, parc. č. 504/100, parc. č. 538/79 a parc. č. 542/45 v k.ú. Křtomil a lesního pozemku parc. č. 1019/75 v k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem o výměře 32 064 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	1,01			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,03			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 050 000	32 064	32,75	1,04	34,06

Název: k.ú. Chvalčov, realizovaný prodej ze dne 21.10.2024, V-2392/2024-740				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských a částečně lesních pozemků parc. č. 238, parc. č. 278, parc. č. 335, parc. č. 342, parc. č. 382, parc. č. 772, parc. č. 340, parc. č. 725/4, parc. č. 771/2, parc. č. 234, parc. č. 237, parc. č. 369, parc. č. 410, parc. č. 554 a parc. č. 555 v k.ú. Chvalčov o výměře 69 661 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,03	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,03	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 438 135	69 661	35,00	0,95	33,25

Název: k.ú. Bystřice pod Hostýnem, realizovaný prodej ze dne 23.12.2024, V-2961/2024-740				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2216 v k.ú. Bystřice pod Hostýnem o výměře 5 267 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,02	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,03	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
200 000	5 267	37,97	1,05	39,87

Minimální jednotková porovnávací cena	33,25 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35,73 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39,87 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	938/64	3 866	36,00	1 / 3	46 392
orná půda	1020/181	1 103	36,00	1 / 3	13 236
ostatní plocha	1044/43	2	36,00	1 / 3	24
Obvyklá cena před korekcí ceny					59 652
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,75	=	44 739,00
Celková výměra pozemků		4 971	Hodnota pozemků celkem		44 739

1.2. Pozemek Rychlov u Bystřice pod Hostýnem (okr. Kroměříž)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Bystřice pod Hostýnem, realizovaný prodej ze dne 1.5.2024, V-974/2024-740				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 369/87 v k.ú. Bystřice pod Hostýnem o výměře 660 m ² . K pozemku vede nezpevněná cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,05
velikost pozemku -				0,90
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,30
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
870 000	660	1 318,18	1,23	1 621,36

Název: k.ú. Křtomil, realizovaný prodej ze dne 12.6.2024, V-3326/2024-808				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku s porosty parc. č. 191 v k.ú. Křtomil o výměře 879 m ² . K pozemku vede zpevněná komunikace.				

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			0,80	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,25	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 450 000	879	1 649,60	1,00	1 649,60

Název:	k.ú. Bystřice pod Hostýnem, realizovaný prodej ze dne 4.9.2024, V-2032/2024-740				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku s chatkou, kolnou a porosty parc. č. 1876 v k.ú. Bystřice pod Hostýnem o výměře 1 538 m ² . K pozemku vede nezpevněná cesta.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -				1,03	
velikost pozemku -				1,05	
poloha pozemku -				1,00	
dopravní dostupnost -				0,90	
možnost zastavění poz. -				1,00	
intenzita využití poz. -				1,00	
vybavenost pozemku -				1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
1 800 000	1 538	1 170,35	1,07	1 252,27	

Minimální jednotková porovnávací cena	1 252,27 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 507,74 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 649,60 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1007	1 114	1 508,00	1 / 3	559 971
Obvyklá cena před korekcí ceny					559 971
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,75	=	419 978,25
Celková výměra pozemků		1 114	Hodnota pozemků celkem		419 978

1.3. Pozemek Rychlov u Bystřice pod Hostýnem (okr. Kroměříž)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Turovice, realizovaný prodej ze dne 16.4.2024, V-2112/2024-808				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních a travnatých pozemků parc. č. 563, parc. č. 561, parc. č. 562 a parc. č. 620 v k.ú. Turovice o výměře 4 172 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
70 000	4 172	16,78	1,10	18,46

Název: k.ú. Pacetluky, realizovaný prodej ze dne 21.11.2024, V-2633/2024-740				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 287 v k.ú. Pacetluky o výměře 11 581 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,03	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	

vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
160 000	11 581	13,82	1,08	14,93

Název: k.ú. Blazice, realizovaný prodej ze dne 3.7.2024, V-1530/2024-740				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 326 v k.ú. Blazice o výměře 1 619 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
49 000	1 619	30,27	0,95	28,76

Minimální jednotková porovnávací cena	14,93 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20,72 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28,76 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	909/22	2 048	21,00	1 / 3	14 336
Obvyklá cena před korekcí ceny					14 336
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,75	=	10 752,00
Celková výměra pozemků		2 048	Hodnota pozemků celkem		10 752

Pachtovní smlouva

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

Pachtovní smlouva k podílu 1/3 na pozemcích parc. č. 938/64 a parc. č. 1020/181 v k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem pro společnost Zemědělské družstvo Dřevohostice podle smlouvy ze dne 9.4.2019 a dodatku č. 2 ze dne 5.8.2024. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na 5 let

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
pacht	4 969,00 m ²	0,52	2 583,88	0,00	2 583,88
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]					2 583,88
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	2 583,88
Míra kapitalizace: 10,00 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 2\,583,88 * ((1 + 10,0 \%)^5 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^5)$					
Pachtovní smlouva - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	9 794,94 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 3
Hodnota věcného břemene činí				=	3 264,98 Kč

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 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.

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 příslušné 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 nemovité 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 potencionálních 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 nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních 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 díkce 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 ponížit, 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.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 948

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bystřice pod Hostýnem (okr. Kroměříž)	53 544,- Kč
1.2. Pozemky Bystřice pod Hostýnem (okr. Kroměříž)	1 565,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	55 109,- Kč

LV č. 948	
Obvyklá cena	54 000 Kč
slovy: Padesát čtyři tisíc Kč	

LV č. 550

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rychlov u Bystřice pod Hostýnem (okr. Kroměříž)	44 739,- Kč
1.2. Pozemek Rychlov u Bystřice pod Hostýnem (okr. Kroměříž)	419 978,- Kč
1.3. Pozemek Rychlov u Bystřice pod Hostýnem (okr. Kroměříž)	10 752,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	475 469,- Kč

LV č. 550	
Obvyklá cena	474 000 Kč
slovy: Čtyři sta sedmdesát čtyři tisíc Kč	

Pachtovní smlouva

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva	3 265,- Kč
------------------------	------------

Pachtovní smlouva	
Obvyklá cena	3 270 Kč
slovy: Tři tisíce dvě stě sedmdesát Kč	

Hodnota pozemku	530 578 Kč
Věcné břemeno	3 265 Kč

Obvyklá cena	528 000 Kč
slovy: Pět set dvacet osm tisíc Kč	

Slabé stránky

- přístup k několika pozemkům,
- nesusousedící pozemky.

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. 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. Námi 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 polovina):

- na pozemcích parc. č. 368/11 (orná půda), parc. č. 410/10 (zahrada) a parc. č. 2928/6 (ostatní plocha) v kat. území Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž, zapsáno na LV 948,

- na pozemcích parc. č. 909/22 (lesní pozemek), parc. č. 938/64 (orná půda), parc. č. 1007 (zahrada), parc. č. 1020/181 (orná půda) a parc. č. 1044/43 (ostatní plocha) v kat. území Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž, zapsáno na LV 550.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

-ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna polovina):

A) na pozemcích parc. č. 368/11 (orná půda), parc. č. 410/10 (zahrada) a parc. č. 2928/6 (ostatní plocha) v kat. území Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž, zapsáno na LV 948,

B) na pozemcích parc. č. 909/22 (lesní pozemek), parc. č. 938/64 (orná půda), parc. č. 1007 (zahrada), parc. č. 1020/181 (orná půda) a parc. č. 1044/43 (ostatní plocha) v kat. území Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž, zapsáno na LV 550.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) část oplocení,

B) část oplocení, dřevěná chatka, suché WC, plechová bouda a pergola.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **54.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **474.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) nezjištěny,

B) s nemovitou věcí je spojeno pachtovní právo ve prospěch Zemědělského družstva Dřevohostice. Znalec považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **3.270,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **54.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **470.730,- Kč**.

Obvyklá cena

528 000 Kč

slovy: Pět set dvacet osm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 550, k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 948, k.ú. Bystřice pod Hostýnem	4
Snímek katastrální mapy	6
Ortofotomapa	6
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

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. Lukáš Hofbauer

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 013281/2025.

V Praze 21.05.2025



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 07.02.2025 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 144 EX 146/24 pro JUDr. Miloslav
Zwiefelhofer
Exekutorský úřad Praha 3

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem

Kat.území: 617121 Rychlov u Bystřice pod
Hostýnem

List vlastnictví: 550

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kouřil František, č.p. 98, 76861 Osíčko	700726/5892	1/3
Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem	800227/4401	1/3
Kouřil Petr, Sídliště 1271, 76861 Bystřice pod Hostýnem	721114/4402	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
909/22	2048	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
938/64	3866	orná půda		zemědělský půdní fond
1007	1114	zahrada		zemědělský půdní fond
1020/181	1103	orná půda		zemědělský půdní fond
1044/43	2	ostatní plocha	silnice	

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 **Zahájeny pozemkové úpravy**

Povinnost k

Parcela: 1020/181, Parcela: 1044/43, Parcela: 938/64

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj, Pobočka Kroměříž; SPU-053488/2024 /Koz ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 12:33:30. Zápis proveden dne 07.03.2024.

Z-476/2024-740

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 146/24-10 ze dne 13.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 19:15:16. Zápis proveden dne 16.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-22759/2024-101

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2025 10:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem

Kat.území: 617121 Rychlov u Bystřice pod Hostýnem

List vlastnictví: 550

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Kouřil Jiří, r.č. 800227/4401

- na spoluvlastnický podíl id. 1/3

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod

Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Parcela: 1007, Parcela: 1020/181, Parcela: 1044/43, Parcela: 909/22, Parcela: 938/64

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Praha 3; č. j. 144 EX-146/2024 -20 ze dne 26.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2024 19:11:43. Zápis proveden dne 29.05.2024; uloženo na prac. Holešov

Z-1198/2024-740

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 107, Brno 602 00

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod

Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX-2757/2024 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 31.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 23:10:44. Zápis proveden dne 10.06.2024; uloženo na prac. Brno-město

Z-7154/2024-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Kouřil Jiří, RČ: 800227/4401

- spoluvlastnického podílu ideální 1/3

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod

Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Parcela: 1007, Parcela: 1020/181, Parcela: 1044/43, Parcela: 909/22, Parcela: 938/64

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Martin Kubena, Brno-město; č. j. 227 EX-2757/2024 -16 ze dne 03.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 23:10:43. Zápis proveden dne 12.06.2024; uloženo na prac. Holešov

Z-1263/2024-740

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod

Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1402/2024 -16 ze dne 18.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2024 20:01:09. Zápis proveden dne 20.06.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-10181/2024-703

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2025 10:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem

Kat.území: 617121 Rychlov u Bystřice pod Hostýnem

List vlastnictví: 550

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Kouřil Jiří, RČ: 800227/4401
- spoluvlastnického podílu 1/3

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Parcela: 1007, Parcela: 1020/181, Parcela: 1044/43, Parcela: 909/22, Parcela: 938/64

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová, Brno-venkov; Č.j. 198EX-1402/2024 -17 ze dne 18.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2024 20:01:12. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Holešov

Z-1347/2024-740

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-10396/2024 -13 ze dne 24.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2024 16:30:51. Zápis proveden dne 27.08.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-13678/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Kouřil Jiří, RČ: 800227/4401
- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Parcela: 1007, Parcela: 1020/181, Parcela: 1044/43, Parcela: 909/22, Parcela: 938/64

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, Brno-venkov; Č.j.: 137Ex-10396/2024 -22 ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2024 16:39:46. Zápis proveden dne 03.09.2024; uloženo na prac. Holešov

Z-1769/2024-740

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-15066/2024 -10 ze dne 05.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2024 22:36:03. Zápis proveden dne 07.11.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18569/2024-703

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2025 10:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem

Kat.území: 617121 Rychlov u Bystřice pod Hostýnem

List vlastnictví: 550

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Kouřil Jiří, RČ: 800227/4401
- spoluvlastnického podílu o velikosti ID 1/3

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Parcela: 1007, Parcela: 1020/181, Parcela: 1044/43, Parcela: 909/22, Parcela: 938/64

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, Brno-venkov; Č.j.: 137Ex-15066/2024 -21 ze dne 13.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2024 16:55:05. Zápis proveden dne 18.11.2024; uloženo na prac. Holešov

Z-2207/2024-740

o **Změna číslování parcel**

a změna výměry sloučením parcel dle Neměřického záznamu číslo 1253 (parc. 1006/2 sloučena do parc. 1007)

Povinnost k

Parcela: 1007

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o **Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Kroměříži 27D-1424/2010 -37 ze dne 22.06.2011. Právní moc ke dni 12.07.2011.**

Z-4315/2011-740

Pro: Kouřil František, č.p. 98, 76861 Osíčko

RČ/IČO: 700726/5892

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem

800227/4401

Kouřil Petr, Sídliště 1271, 76861 Bystřice pod Hostýnem

721114/4402

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
938/64	61410	3621
	65800	245
1007	64300	1114
1020/181	64300	1091
	64310	12

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2025 10:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem

Kat.území: 617121 Rychlov u Bystřice pod
Hostýnem

List vlastnictví: 550

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.02.2025 10:51:53

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://cuzk.gov.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2025 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 144 EX 146/24 pro JUDr. Miloslav
Zwiefelhofer
Exekutorský úřad Praha 3

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem

Kat.území: 617113 Bystřice pod Hostýnem

List vlastnictví: 948

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kouřil František, č.p. 98, 76861 Osíčko	700726/5892	1/3
Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem	800227/4401	1/3
Kouřil Petr, Sídliště 1271, 76861 Bystřice pod Hostýnem	721114/4402	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
368/11	3771	orná půda		zemědělský půdní fond
410/10	11	zahrada		zemědělský půdní fond
2928/6	885	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 **Zahájeny pozemkové úpravy**

Povinnost k

Parcela: 2928/6, Parcela: 368/11

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj, Pobočka Kroměříž; SPU-080249/2020 /Luh ze dne 09.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2020 08:52:14. Zápis proveden dne 02.04.2020.

Z-471/2020-740

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 146/24-10 ze dne 13.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 19:15:16. Zápis proveden dne 16.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-22759/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Kouřil Jiří, r.č. 800227/4401

- na spoluvlastnický podíl id. 1/3

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2025 10:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem

Kat.území: 617113 Bystřice pod Hostýnem

List vlastnictví: 948

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

Typ vztahu

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod
Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401
Parcela: 2928/6, Parcela: 368/11, Parcela: 410/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Miloslav
Zwiefelhofer, Praha 3; č. j. 144 EX-146/2024 -20 ze dne 26.05.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 26.05.2024 19:11:43. Zápis proveden dne 29.05.2024;
uloženo na prac. Holešov

Z-1198/2024-740

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 107,
Brno 602 00

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod
Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX-2757/2024 -9
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 31.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
04.06.2024 23:10:44. Zápis proveden dne 10.06.2024; uloženo na prac. Brno-město

Z-7154/2024-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Kouřil Jiří, RČ: 800227/4401
- spoluvlastnického podílu ideální 1/3

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod
Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401
Parcela: 2928/6, Parcela: 368/11, Parcela: 410/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Martin Kubena,
Brno-město; č. j. 227 EX-2757/2024 -16 ze dne 03.06.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 04.06.2024 23:10:43. Zápis proveden dne 12.06.2024; uloženo
na prac. Holešov

Z-1263/2024-740

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod
Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 198EX-1402/2024 -16 ze dne 18.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.06.2024 20:01:09. Zápis proveden dne 20.06.2024; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-10181/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Kouřil Jiří, RČ: 800227/4401
- spoluvlastnického podílu 1/3

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod
Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2025 10:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem

Kat.území: 617113 Bystřice pod Hostýnem

List vlastnictví: 948

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2928/6, Parcela: 368/11, Parcela: 410/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová, Brno-venkov; Č.j. 198EX-1402/2024 -17 ze dne 18.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2024 20:01:12. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Holešov

Z-1347/2024-740

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-10396/2024 -13 ze dne 24.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2024 16:30:51. Zápis proveden dne 27.08.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-13678/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Kouřil Jiří, RČ: 800227/4401
- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Parcela: 2928/6, Parcela: 368/11, Parcela: 410/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, Brno-venkov; Č.j.: 137Ex-10396/2024 -22 ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2024 16:39:46. Zápis proveden dne 03.09.2024; uloženo na prac. Holešov

Z-1769/2024-740

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-15066/2024 -10 ze dne 05.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2024 22:36:03. Zápis proveden dne 07.11.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18569/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Kouřil Jiří, RČ: 800227/4401
- spoluvlastnického podílu o velikosti ID 1/3

Povinnost k

Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem, RČ/IČO: 800227/4401

Parcela: 2928/6, Parcela: 368/11, Parcela: 410/10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2025 10:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem

Kat.území: 617113 Bystřice pod Hostýnem

List vlastnictví: 948

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, Brno-venkov; Č.j.: 137Ex-15066/2024 -21 ze dne 13.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2024 16:55:05. Zápis proveden dne 18.11.2024; uloženo na prac. Holešov

Z-2207/2024-740

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Kroměříži 27D-1424/2010 -37 ze dne 22.06.2011. Právní moc ke dni 12.07.2011.

Z-4315/2011-740

Pro: Kouřil Jiří, U Mlékárny 1221, 76861 Bystřice pod Hostýnem

RČ/IČO: 800227/4401

Kouřil František, č.p. 98, 76861 Osíčko

700726/5892

Kouřil Petr, Sídliště 1271, 76861 Bystřice pod Hostýnem

721114/4402

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
368/11	64612	3771
410/10	64602	11

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.02.2025 10:50:37

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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://cuzk.gov.cz/>.



1020/125

1020/126

1020/119

1020/130

1020/129

1020/138

1020/136

1020/135

1020/116

1020/145

1020/143

1020/119

1020/205

1020/149

1020/150

1020/159

1020/161

1020/155

1020/157

1020/103

1020/142

1020/144

1020/144

1020/155

1020/155

1020/153

1020/152

1020/152

1020/154

1020/155

1020/170

1020/164

1020/132

1020/38

1020/173

1020/165

1020/163

1020/165

1020/180

1020/176

1020/169

1020/178

1020/177

Q.
1022/1

II
1024/1

II
1024/2

1022/3

1042/2

1042/3

1042/6

1042/8

1042/10

1042/11

1042/13

1042/14

1042/16

1042/18

1042/19

1042/20

1042/17

1042/22

1044/8

1044/15

1044/57

1044/45

1044/40

1044/41

1044/41

1044/49

1044/57

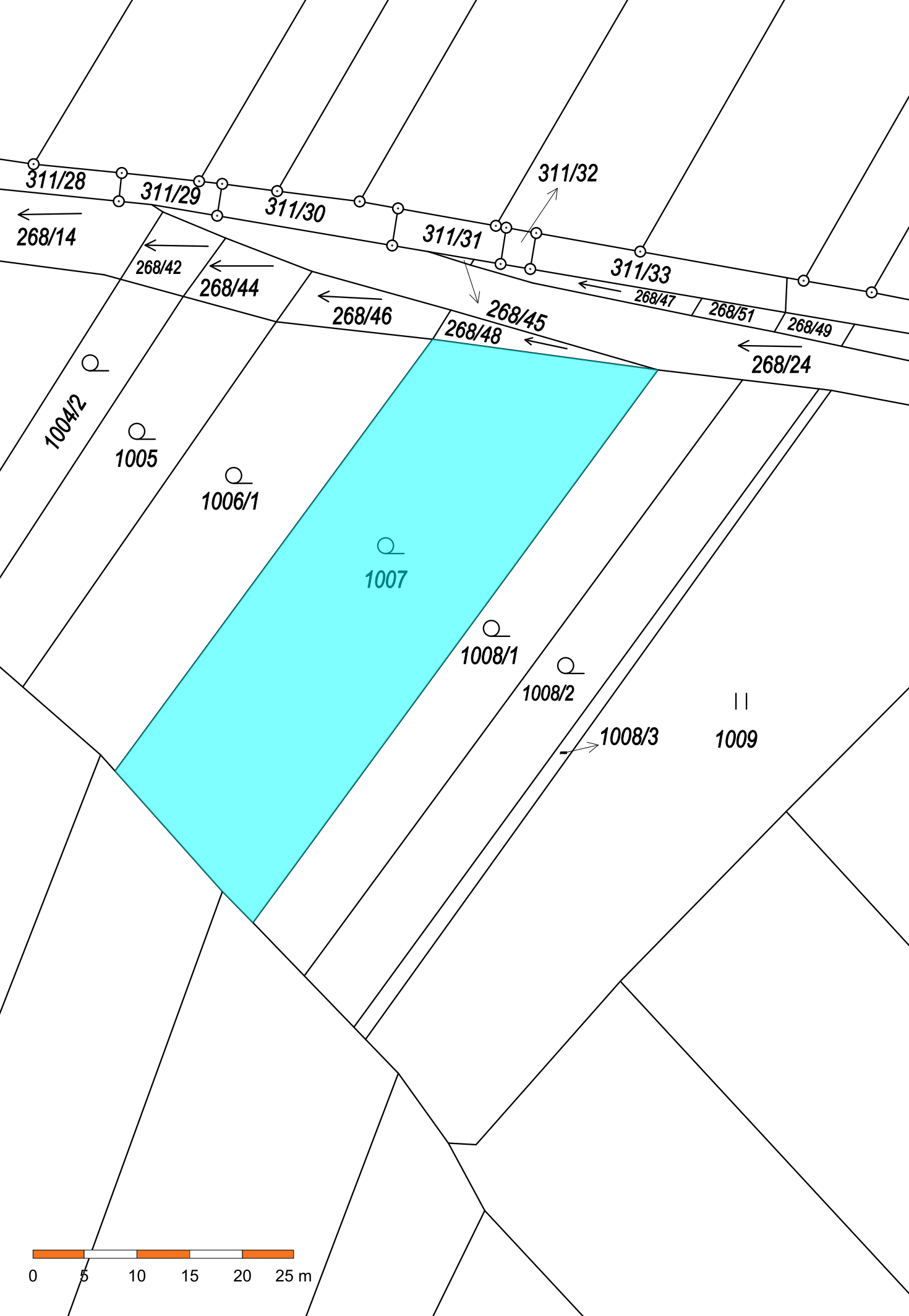
1044/55

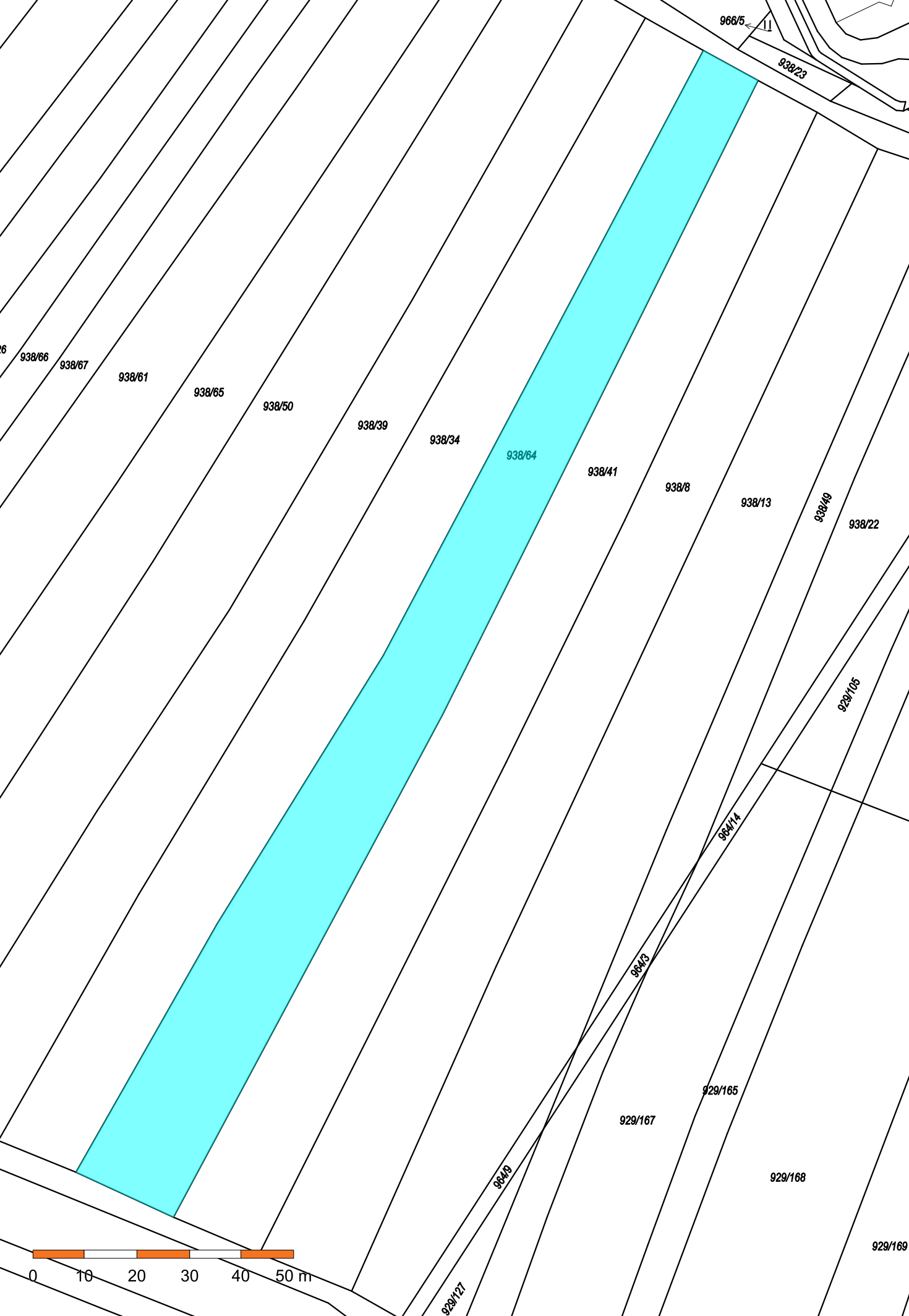
1044/51

1044/2

1020/2

1020/3









408/12
Point

404/41

2192

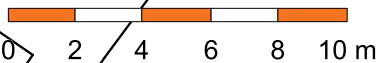
2232

2388

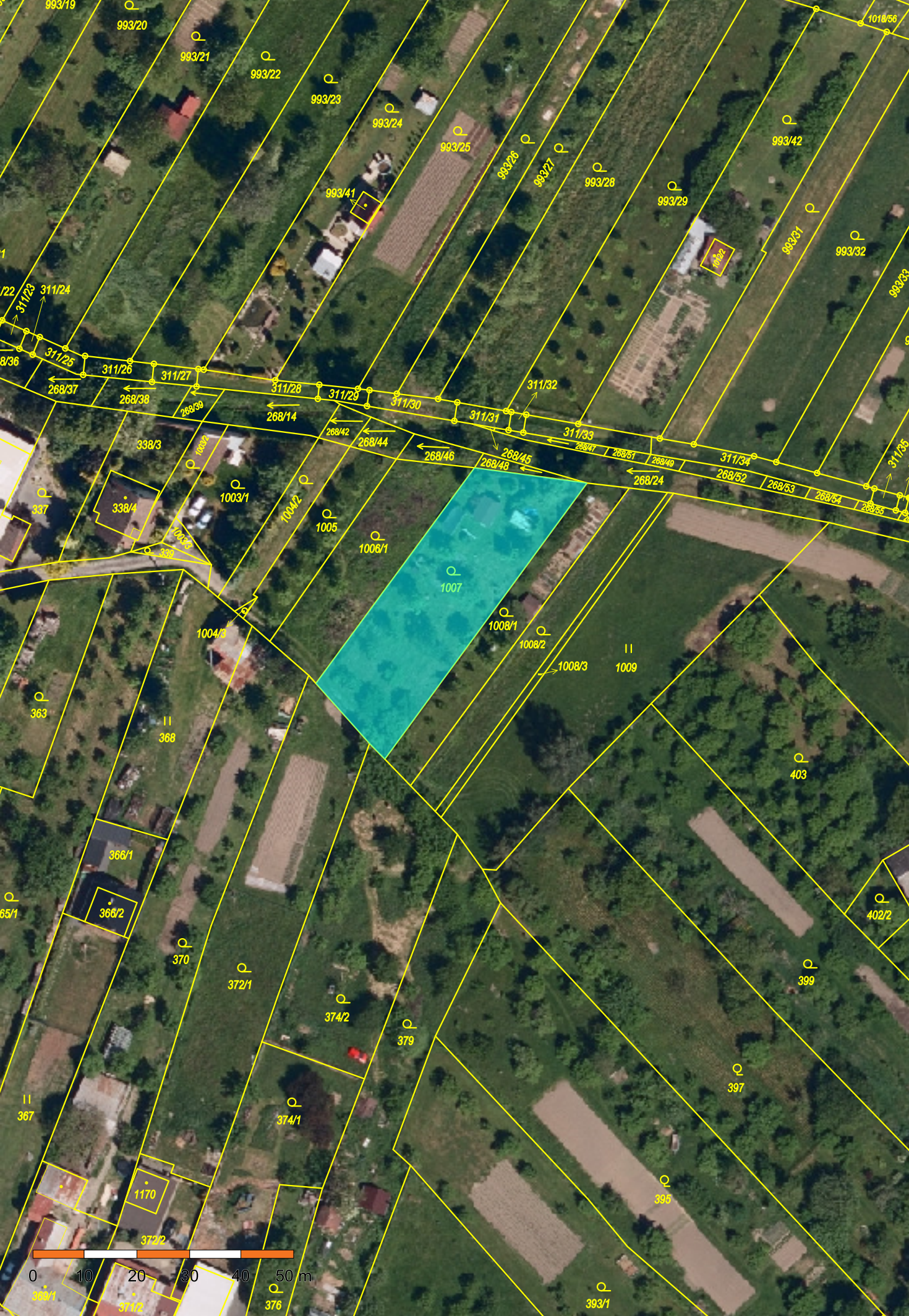
410/10

404/10

404/42





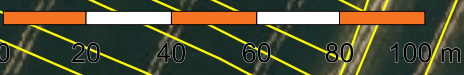


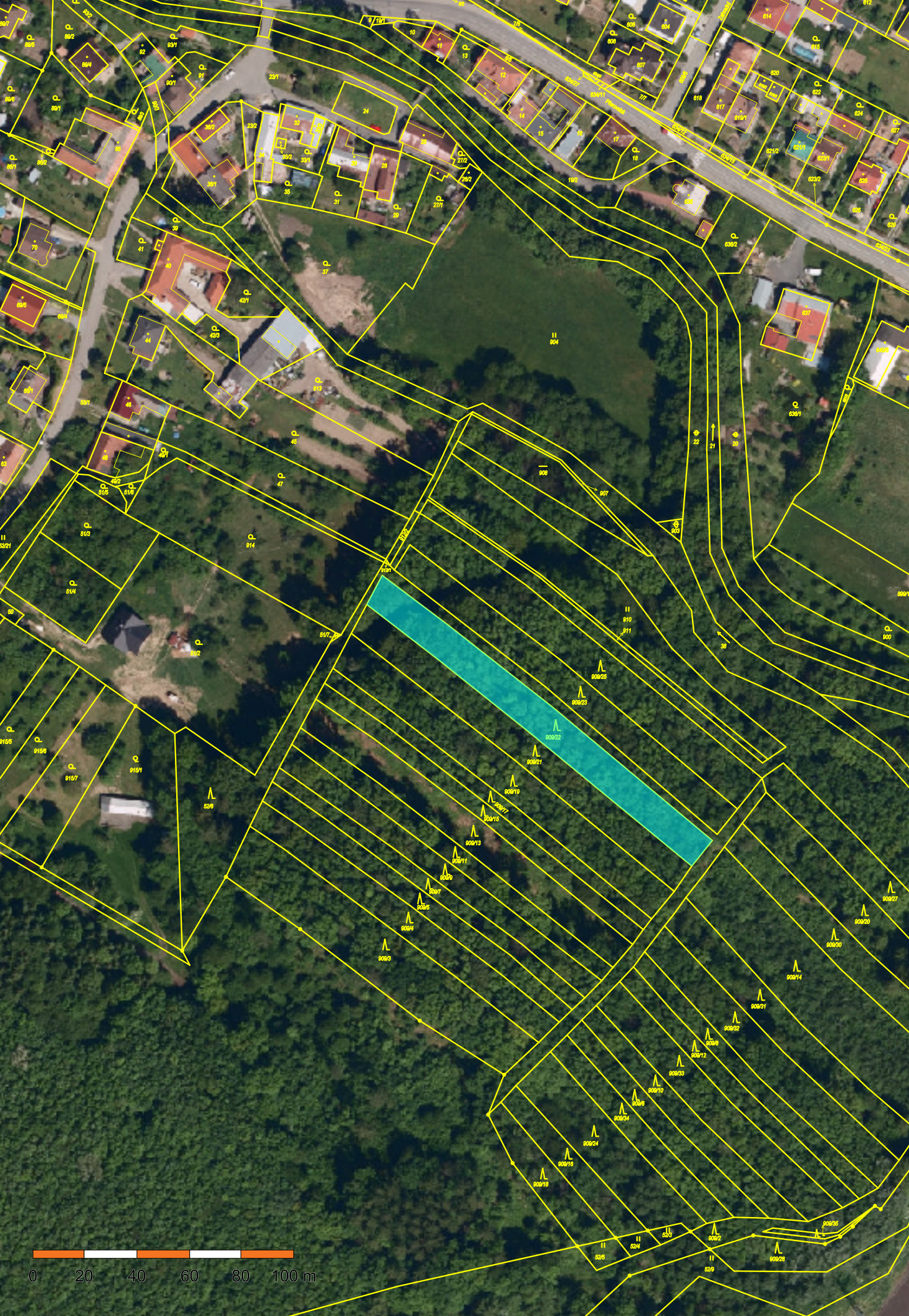


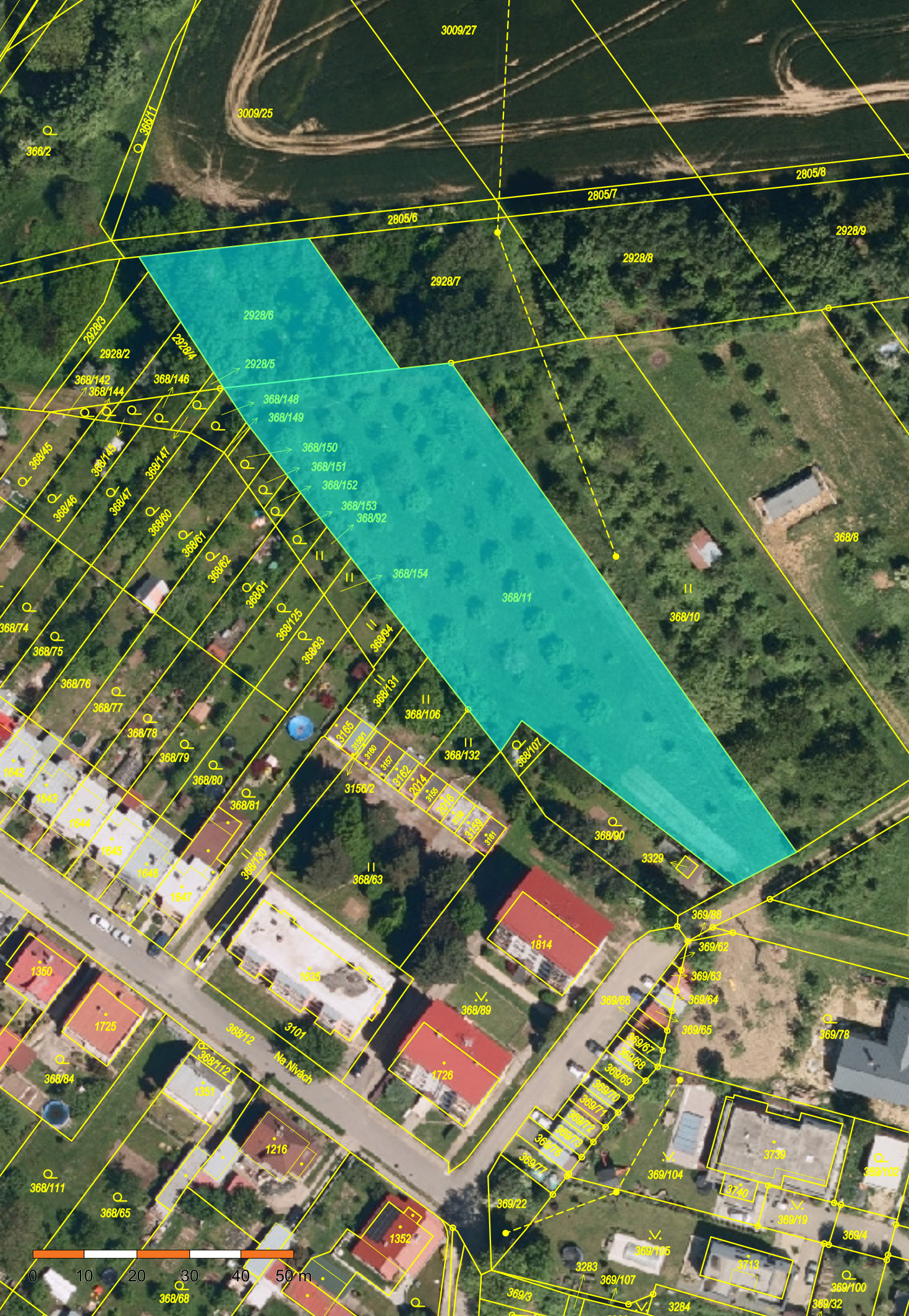
Na žichvochu

Padělky

Jány a lány









767

763

368/32

Lipnická

405

404/4

3635

408/9

408/16

408/12
Pohl

2192

404/41

404/40

2232

404/39

2388

410/10

404/10

2455

404/42

3508

410/8

410/3

0 5 10 15 20 25 m

