



ZNALCKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

144 EX 146/24

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1946

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3

JUDr. Miroslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Ringhofferova 115/1

155 21 Praha 5 - Zličín

V Praze dne 26. březen 2026

Věc: Doplnění rizika o odstranění stavby ve věci EX 146/24, znalecký posudek 013281/2025

Z důvodu nově zjištěných informací z městského úřadu Bystřice pod Hostýnem (obor stavební a životního prostředí) ohledně rizika o povinnosti odstranění stavby, opravujeme cenu nemovitých věcí takto:

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. 550

1. Hodnota pozemků

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 m². 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]	Kc	[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 m². 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 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	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
Riziko nařízení o odstranění stavby			* 0,90	=	377 980,43
Celková výměra pozemků		1 114	Hodnota pozemků celkem		377 980

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 **432.000,- 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 **428.730,- Kč**.



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