



EqSA

Znalecký posudek č. 026399/2026

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci

zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou,
ve vlastnictví Hanák Miroslav,
trvale bytem Mlýnská 77, 751 14 Dřevohostice

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 8
Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
IČO: 031 21 216

Znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

Spisová zn.: 204 EX 52837/23-284

V Praze dne 30. 6. 2026

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení



OBSAH

OBSAH	2
1 ZADÁNÍ.....	3
2 VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.3 Věrohodnost zdroje dat	4
3 NÁLEZ.....	5
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat	5
3.2 Výčet dat	5
3.2.1 Data získaná o oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou.....	5
3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí	10
3.3 Metody oceňování nemovitých věcí.....	10
3.3.1 Metody tržního ocenění.....	10
3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování.....	11
4 POSUDEK	13
4.1 Popis postupu při analýze dat	13
4.2 Analýza trhu nemovitých věcí	13
4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou.....	15
4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovité věci	16
4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovité věci podle cenových předpisů	19
4.5 Výsledky analýzy dat	20
5 ODŮVODNĚNÍ	21
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat	21
5.2 Kontrola postupu znalce	21
6 ZÁVĚR.....	22
SEZNAM PŘÍLOH.....	24
POSLEDNÍ STRANA.....	25
ZNALECKÁ DOLOŽKA	25

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou (pozemek zahrady parc. č. 114), ve vlastnictví Hanák Miroslav, trvale bytem Mlýnská 77, 751 14 Dřevohostice, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 52837/23-284 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 6. 5. 2026.

Odhad ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou je po zaokrouhlení stanoven na:

1 240 800,00 Kč

(slovy: Jeden milion dvě stě čtyřicet tisíc osm set korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 25 stran textu a 19 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 30. 6. 2026

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [2] Portál Cenovamapa.cz <www.cenovamapa.cz> pro nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [3] Portál Mapy.com <www.mapy.com> pro získání informací o území;
- [4] Územní plán obce Radotín <www.obecradotin.cz> pro získání informací o území;
- [5] Provedené místní šetření;
- [6] ČSOB index bydlení <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
- [7] Inzeráty realitních kanceláří <www.sreality.cz> pro získání nabídek srovnatelných nemovitých věcí;
- [8] Informace od Zadavatele znaleckého posudku;

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

- [9] Výpis z KN na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou k datu 27. 3. 2026 (viz Příloha č. 2);

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

- [10] Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci (viz Příloha č. 2);
- [11] Fotodokumentace předmětné nemovité věci získaná na základě provedení místního šetření (viz. Příloha č. 3);
- [12] Žádost o spolupráci povinného (viz Příloha č. 4);
- [13] Výpis z insolvenčního rejstříku (viz Příloha č. 5);
- [14] Skutečně realizované transakce;
- [15] Srovnávací vzorky nabízené realitní kanceláří;
- [16] Územní plán obce.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považovány za pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňované nemovité věci a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňovaná nemovitá věc řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňované nemovité věci a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinnému byla Znalcem zaslána dne 27. 3. 2026 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci. Povinný na zaslanou žádost nereagoval. Místní šetření bylo provedeno dne 6. 5. 2026 bez přítomnosti povinného, vstup na předmětný pozemek byl umožněn, jelikož se jedná o neoplocený, veřejně přístupný pozemek.

Ocenění nemovité věci bude s ohledem na výše uvedené provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací od Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci získaná z provedeného místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

K datu ocenění nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou.

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňované nemovité věci, získané z LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou ke dni 27. 3. 2026, k datu ocenění se předpokládá neměnný stav. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Olomoucký
Okres	Přerov
Obec	Radotín
Katastrální území	738638 Radotín u Lipníka nad Bečvou
List vlastnictví	20
Vlastník	Hanák Miroslav, trvale bytem Mlýnská 77, 751 14 Dřevohostice
Nemovitá věc	Pozemek zahrady parc. č. 114
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce a jako související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Plomby a upozornění	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje pozemek zahrady parc. č. 114 k.ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou, v obci Radotín, v Olomouckém kraji.

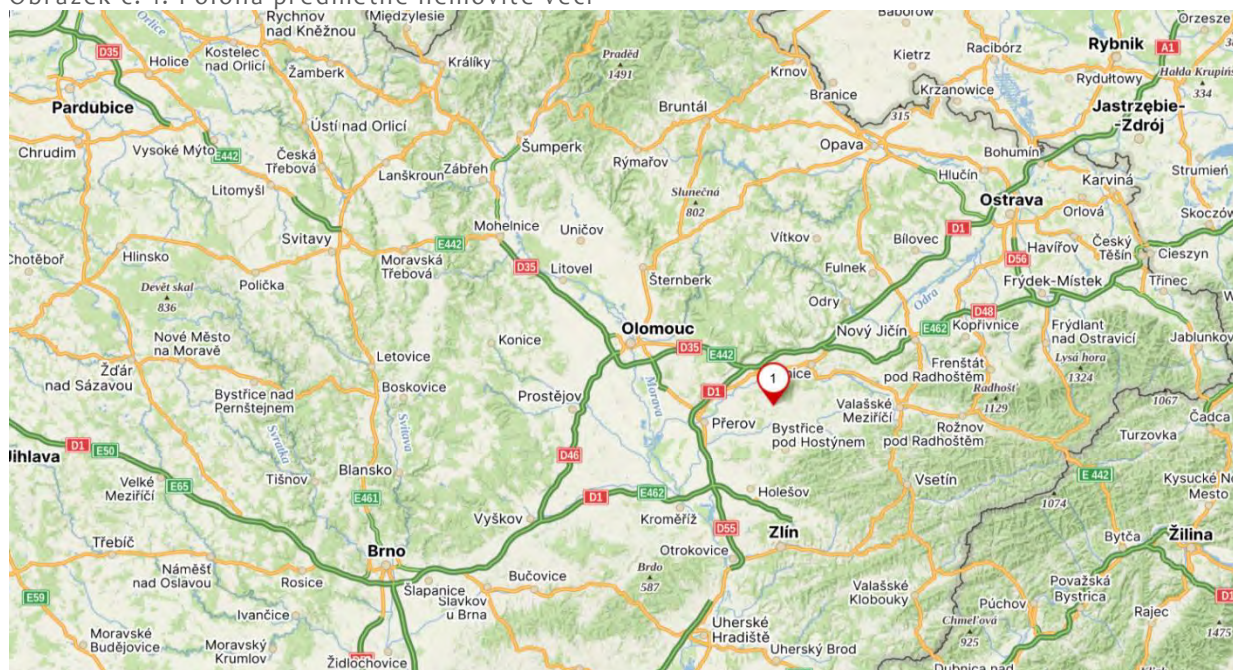
Radotín je obec nacházející se v Olomouckém kraji, v okrese Přerov, přibližně 10 km severovýchodně od města Přerov a zhruba 35 km od krajského města Olomouce. Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Lipník nad Bečvou. Katastrální území Radotín u Lipníka nad Bečvou má rozlohu 2,64 km². Obec leží v nadmořské výšce přibližně 288 m n. m. a žije zde přibližně 198 obyvatel (údaj k roku 2026). Obec tvoří jednu místní část.

V Radotíně se nachází základní občanská vybavenost odpovídající velikosti obce, například obecní úřad a kaple. Mateřské či základní školy, zdravotnická zařízení a další služby jsou dostupné v okolních obcích, především v Lipníku nad Bečvou a v Přerově.

Autobusové linky zajišťují spojení obce s okolními obcemi a městy, především směrem na Lipník nad Bečvou a Přerov. Železniční stanice se v obci nenachází; nejbližší železniční stanice je v Lipníku nad Bečvou na trati č. 270 spojující Bohumín, Přerov a Břeclav, odkud je možné pokračovat do Olomouce či Ostravy. Silniční síť tvoří místní komunikace s napojením na silnice II. a III. třídy, které umožňují přístup k dálnici D35 a hlavním regionálním trasám.

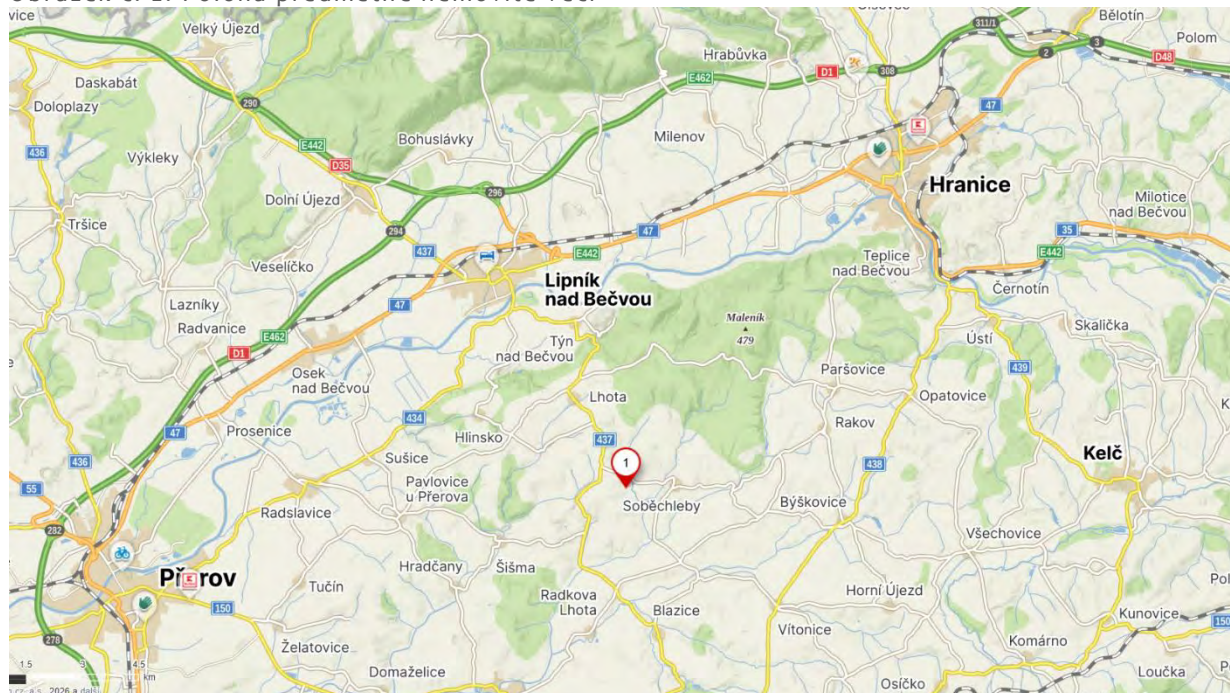
Přírodní podmínky obce jsou typické pro oblast Moravské brány. V okolí obce se nachází zemědělsky využívaná krajina, menší lesní porosty a drobné vodní toky spadající do povodí řeky Bečvy, která protéká v blízkosti obce.

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.com

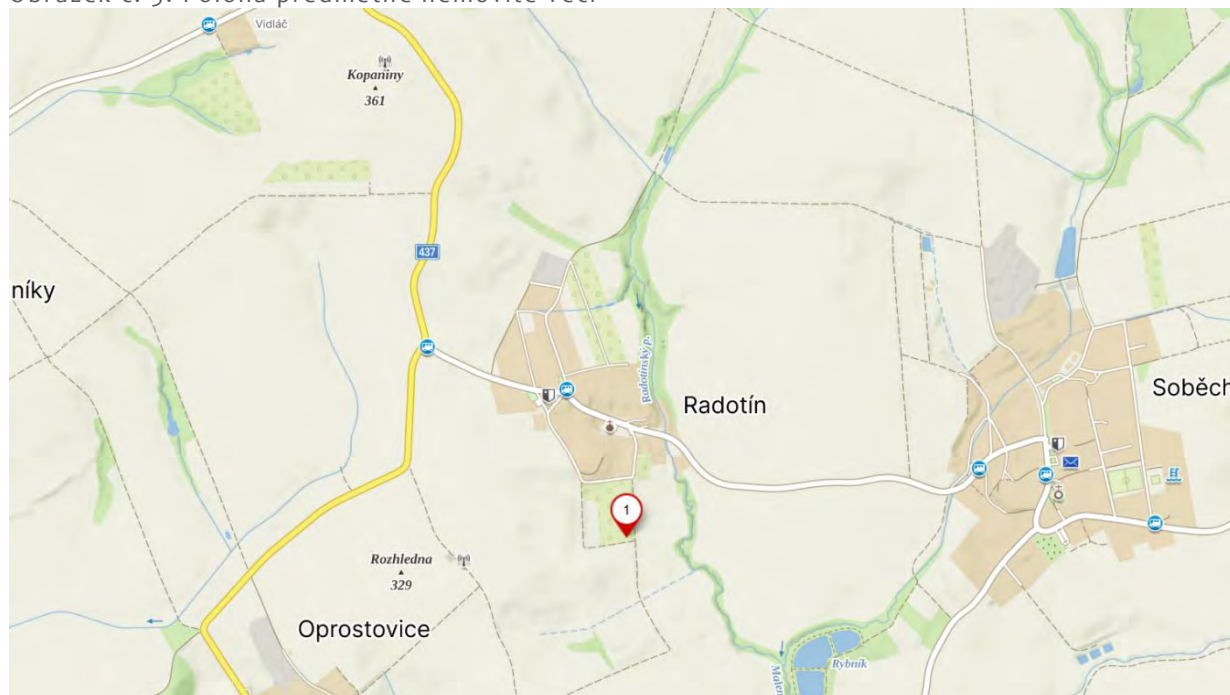
Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.com

Předmětná nemovitá věc se nachází na jižním okraji obce Radotín, mimo zastavěnou část obce. Autobusová zastávka („Radotín, náves“) se nachází cca 530 m od předmětné nemovité věci. Autobusová zastávka je umístěna v centru obce, u hlavní komunikace, která vede od silnice č. 437 do Soběchleb.

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.com

Pozemek parc. č. 114 (zahradu) je velmi mírně svažité východním směrem, mírně lichoběžníkového tvaru. Je umístěn mimo zástavbu, neoplocený. Pozemek je zatravněn, se vzrostlými převážně ovocnými stromy, neudržovaný. Pozemek je přístupný po pozemku ostatní plochy silnice parc. č. 254 (ve vlastnictví Obec Radotín), část pozemku v zastavěné části obce má zpevněný asfaltový povrch, v nezastavěné části pak povrch nezpevněný. Výměra pozemku činí 4 003 m². Nájemní smlouva nebyla předložena.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedeného pozemku.

Tabulka č. 2: Popis předmětného pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Způsob ochrany	Výměra [m ²]
114	zahradu	zemědělský půdní fond	4 003,00
Výměra pozemku celkem			4 003,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

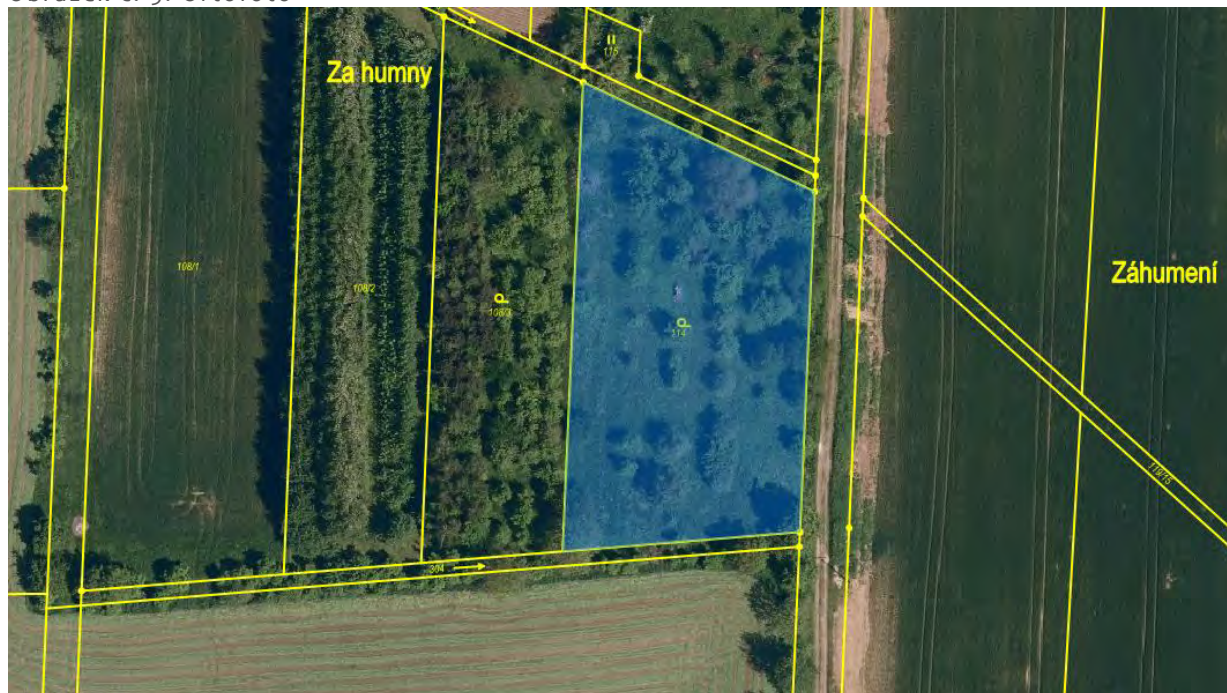
K předmětné nemovité věci nebylo zjištěno žádné příslušenství.

Obrázek č. 4: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 5: Ortofoto

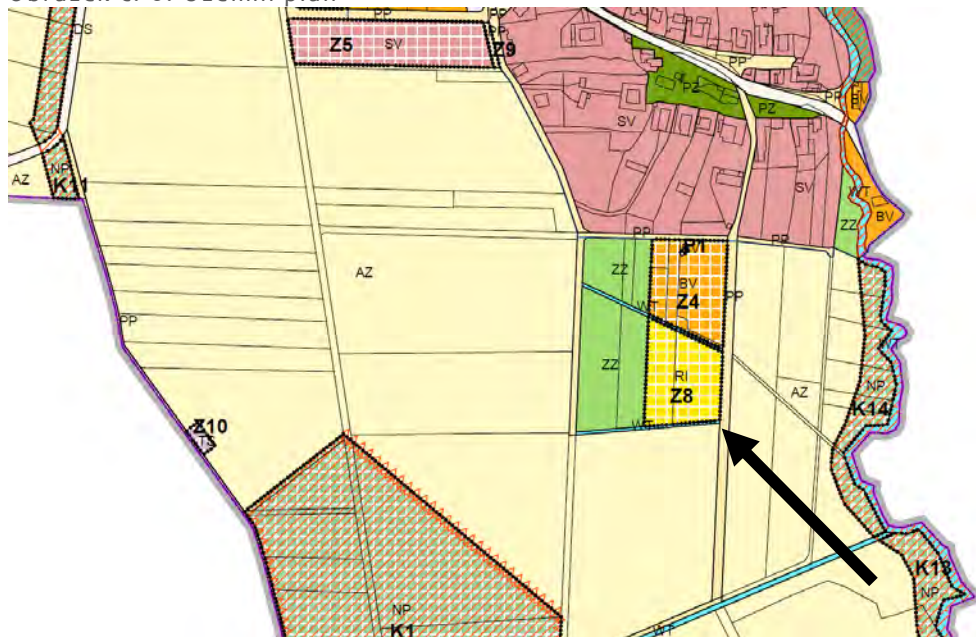


Zdroj: katastr nemovitostí

Dle územního plánu obce platného k datu ocenění je předmětná nemovitá věc umístěna v návrhové ploše s označením RI – plochy rekreace individuální. Hlavním využitím těchto ploch jsou plochy, které zahrnují převážně pozemky staveb pro rodinnou rekreaci zpravidla soustředěných do chatových lokalit. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky. Přípustným využitím jsou pak stavby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství a zeleně. Stavby a zařízení v souladu s hlavním využitím plochy. Nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím. Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu – výška zástavby ve stabilizovaných plochách: maximálně 1 nadzemní podlaží (+podkroví); minimální procento zeleně plochách rekreace – staveb pro rodinnou rekreaci (nezastavěné plochy) – min. 60% výměry pozemku.

Oceňovaná nemovitá věc je s ohledem na výše uvedené využívána v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 6: Územní plán

Zdroj: <https://www.mesto-lipnik.cz/radotin-uzemni-plan/d-15553>

3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovitě

věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciačního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je 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. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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 věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČSOB index je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovité věci bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětné nemovité věci a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

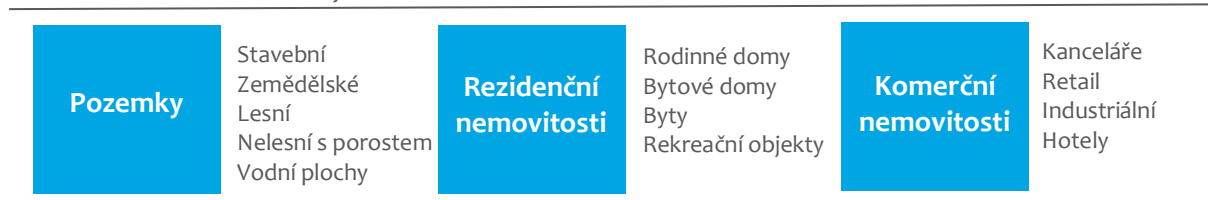
V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
 - Trh s pozemky – zjištění vývoje cen stavebních pozemků;
- Stanovení ceny obvyklé k nemovité věci zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné nemovité věci podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace výsledné výše ceny obvyklé a ceny zjištěné předmětné nemovité věci.

4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

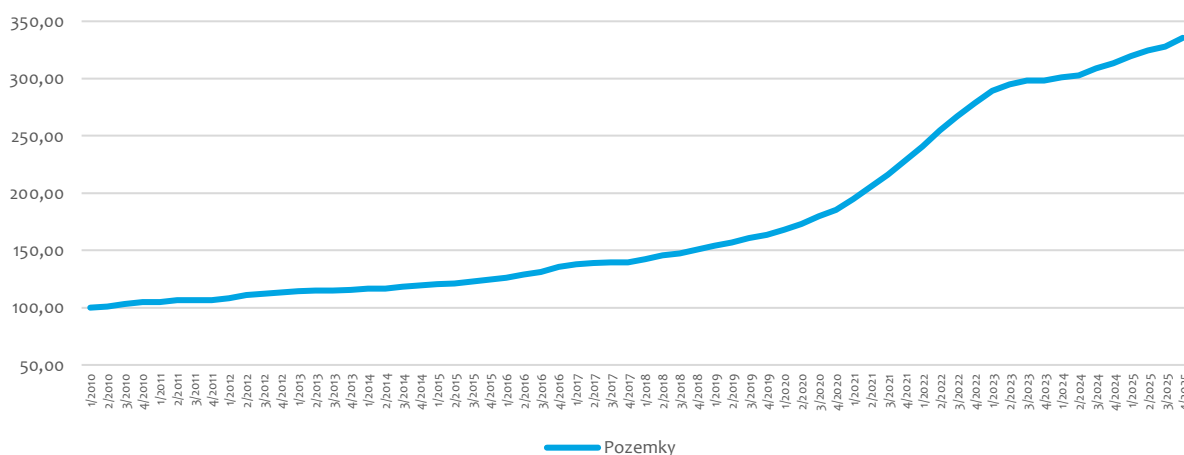
Trh s pozemky

Pozemky se dle zákona o oceňování majetku dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

Stavební pozemky

Dle zákona č. 283/2021 Sb., je stavební pozemek definován jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Graf č. 2: ČSOB INDEX v období 1.Q/2010–4.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Na trhu pozemků je zřejmá dlouhodobě přesahující poptávka nad nabídkou. U stavebních pozemků se udržuje tempo růstu velmi dynamické. V prvním pololetí roku 2021 byl zaznamenán nejvyšší mezikvartální nárůst ze všech sledovaných segmentů trhu nemovitostí, kdy v prvním čtvrtletí byl nárůst o 5,20 %, ve druhém pak o 5,50 %. Ve třetím kvartálu pokračoval nárůst cen v tempu na úrovni 5,00 %. Téměř 6,00 % pak dosahovalo tempo růstu cen pozemků v posledním kvartálu roku 2021. Na tyto hodnoty navazuje také první kvartál roku 2022, který vykazuje růst o 5,60 %. Poptávka převyšuje nabídku, zároveň na růst působí zastaralé územní plány a nedostatečná kapacita inženýrských sítí. Vedle pozemků v méně atraktivních lokalitách a rekreačních pozemků se zvýšil prodej pozemků bez schváleného územního plánu. Tempo růst cen pozemků pak bylo ze všech rezidenčních segmentů nejvýraznější a meziročně vzrostlo o 23,70 %, což je nejvyšší nárůst za celou historii HB indexu. Stavební pozemky si ve čtvrtém kvartálu roku 2022 zachovávají růstovou dynamiku. Ve srovnání mezi čtvrtletími však došlo k mírnému zpomalení růstu cen. Meziročně došlo k nárůstu o 22,20 %. V roce 2022 rostl zejména z cenových důvodů zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky brzdí především zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasítování. Zvyšoval se i zájem o pozemky, které mají omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale jsou vhodné pro rekreační účely, výstavbu mobilheimu či objektu pro přechodné bydlení.

V 1.H/2023 je situace na trhu s pozemky taková, že poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. S rostoucí cenou pak roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. V těchto případech však nabídku výrazně brzdí zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury. Ve 2.H/2023 ceny pozemků i nadále stoupaly, tempo růstu se však oproti předcházejícímu období výrazně zpomalilo. Cenu pozemku nejčastěji ovlivňuje jeho velikost a tvar, ale třeba i dopravní dostupnost a občanská vybavenost v místě, kde se nachází. S rostoucí cenou nadále roste i zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách a pozemky jsou tak vhodnou investicí, neboť jich je na trhu nedostatek.

I v 1.Q/2024 je u pozemků pozorován stabilní růst, který meziročně dosáhl na 4,00 % a s ohledem na vysokou poptávku dlouhodobě převyšující nabídku nelze v dohledné době očekávat obrát. S rostoucí cenou se zvyšuje

zájem i o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst. Nabídku nadále brzdí zastaralé územní plány, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost, nedostatečná infrastruktura apod. 2.Q-4.Q/2024 byly opět ve znamení růstu a převyšující poptávky nad nabídkou, přičemž jsou poptávány i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na inženýrské sítě, a to díky rozvoji technologií, neboť už není jejich existence vždy nezbytná. Důvodem je, že v mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky apod.

Pozemky byly v 1.Q/2025 o 2 % výše, než na konci roku 2024. Na trhu s pozemky stále poptávka stabilně převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě. Ve 2.Q/2025 pozemky meziročně vyskočily o rekordních 7,2 % (mezikvartálně o 1,6 %). Nabídku i nadále brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. 3.Q/2025 přinesl nárůst oproti předcházejícímu kvartálu o 1 % a meziročně o 6,1 %. Ve 4.Q roku 2025 narostly ceny pozemků o 2,5 %, což představovalo nejsilnější tempo za poslední tři roky. Trh s pozemky se i nadále dlouhodobě potýká s nedostatečnou nabídkou. Kupující mají zájem o pozemky v místech dále od měst nebo bez jakékoliv stavební připravenosti. Zájem o pozemky však tlumí jejich vysoká cena po masivním růstu v minulých letech v kombinaci s nárůstem stavebních nákladů.

4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou (pozemek zahrady parc. č. 114). Předmětný pozemek bude oceněn na základě jeho charakteru, způsobu využití a evidence dle územního plánu obce.

Předmětná nemovitá věc bude oceněna pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Jako metoda hlavní bude využita metoda porovnávací dle kombinace skutečně realizovaných cen a nabídkových cen inzerovaných realitními kancelářemi. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitých věcí dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňovaných nemovitých věcí je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem jsou pak porovnávány nemovité věci oceňované. Jejich hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle kombinace skutečně realizovaných cen a nabídkových cen inzerovaných realitními kanceláři. Předmětný pozemek bude oceněn jako pozemek v návrhu na plochy rekreace.

V okolí předmětné nemovité věci byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovité věci.

Popis srovnávacích objektů:

- Lipník nad Bečvou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1349/2025-808, realizovaná v 1Q/2025. Jedná se o prodej pozemku ovocného sadu parc. č. 1228/183 v k. ú. Lipník nad Bečvou o výměře 1 147,00 m². Dle územního plánu obce je pozemek evidován v ploše změn RI rekreace individuální. Kupní cena byla sjednána na 260 900,00 Kč;
- Lipník nad Bečvou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-6848/2025-808, realizovaná v 4Q/2025. Jedná se o prodej pozemku zahrady parc. č. 997/3 v k. ú. Lipník nad Bečvou o výměře 1 074,00 m². Dle územního plánu obce je pozemek evidován v ploše změn RI rekreace individuální. Kupní cena byla sjednána na 300 000,00 Kč;
- Soběchleby** – realitní nabídka prodeje zahrady o výměře 1 872,00 m² v Soběchlebech. Dle územního plánu obce je pozemek veden v ploše ZS zeleň soukromá a vyhrazená. Nabídková cena činí 735 000,00 Kč;
- Bystřice pod Hostýnem** – realitní nabídka prodeje pozemku ovocného sadu p.č. 1154/4 k.ú. Bystřice pod Hostýnem o výměře 6 057 m². Dle územního plánu obce je pozemek veden v plochách RI plochy rodinné rekreace. Nabídková cena činí 3 300 000,00 Kč;
- Pavlovice u Přerova** – realitní nabídka prodeje pozemku zahrady o výměře 1 225 m² v Pavlovicích u Přerova. Dle územního plánu obce je pozemek veden v plochách RZ plochy rekreace zahrádkové osady. Nabídková cena činí 589 397,00 Kč.

Obrázek č. 7: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 3: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku dle ÚP	Lokalita	Dopravní dostupnost	Umístění
Parametry oceňované nemovité věci					
	4 003,00	návrh na rekreaci	Radotín	dobrá	okrajová část obce
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	1 147,00	změna – rekreace	Lipník n. Bečvou	dobrá	okrajová část obce
2.	1 077,00	změna – rekreace	Lipník n. Bečvou	dobrá	okrajová část obce
3.	1 872,00	zeleň soukromá a vyhrazená	Soběchleby	dobrá	okrajová část obce
4.	6 057,00	rekreace	Bystřice p. Hostýnem	dobrá	okrajová část obce
5.	1 225,00	rekreace	Pavlovice u Přerova	dobrá	okrajová část obce

Zdroj: kupní smlouvy; inzertní nabídky; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
 K2 – koeficient tvaru pozemků,
 K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
 K4 – koeficient právního vztahu,
 K5 – koeficient příslušenství,
 K6 – koeficient ostatních vlivů,
 K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišná výměra u srovnávacích vzorků č. 1-5 nebude zohledněna s ohledem na využití a charakter pozemků. Odlišnosti evidence dle územního plánu u vzorků č. 4 a 5 budou zohledněny pomocí koeficientu právního vztahu, kdy oceňovaný pozemek je evidován v návrhové ploše rekreace.

Nabídková cena u porovnávacích vzorků č. 3, 4 a 5, která byla zjištěna z inzerce nemovitých věcí, bude zohledněna korekčním činitelem transakce. Srovnávací nemovité věci č. 1 a 2 jsou realizované transakce, a proto nebude jejich jednotková cena korekčním činitelem transakce upravena.

Srovnávací vzorky č. 1 a 2 představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v 1Q/2025 a 4Q/2025, bude u vzorku č. 1 cena k datu transakce, za kterou byla nemovitost prodána, převedena k datu ocenění, a to pomocí ČSOB indexu, který zachycuje vývoj cen stavebních pozemků. U vzorku č. 2 nebude realizovaná cena převedena, neboť realizace byla uskutečněna ve 4Q/2025 a nejaktuálnější data známá k datu ocenění jsou pro 4Q/2025. Znalec předpokládá, že vývoj hodnoty oceňované nemovité věci je obdobný jako v případě vývoje ČSOB indexu. Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Index k datu transakce a k datu ocenění odpovídá ČSOB indexu k uvedenému datu realizovaného prodeje. Index v tabulce níže byl stanoven jako poměr indexu k datu ocenění a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění po zaokrouhlení odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanoveného indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem.

Tabulka č. 4: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	319,40	335,6	105,07	260 000,00	273 200,00

Zdroj: realizovaná transakce; vlastní zpracování

*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 4Q/2025.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 5: Adjustační matice

i	Realizovaná/Nabídková cena [Kč]	Celková rozloha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	273 200,00	1 147,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	238,19
2.	300 000,00	1 074,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	279,33
3.	735 000,00	1 872,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	314,10
4.	3 300 000,00	6 057,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	392,27
5.	589 397,00	1 225,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	346,42

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 4Q/2025

**Pozn.: I přes mírně větší rozptyl jednotkových cen budou do adjustační matice zahrnuty všechny vzorky, neboť odpovídají lokalitou i charakterem.

Pro porovnání nemovité věci bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 6: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	238,19
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	392,27
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	310,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňované nemovité věci.

Tabulka č. 7: Stanovení ceny obvyklé nemovité věci

Název	Hodnota
Plocha nemovité věci [m ²]	4 003,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	310,00
Celková cena obvyklá nemovité věci [Kč]	1 240 930,00
Celková cena obvyklá nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	1 240 800,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovité věci podle cenových předpisů

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflektuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětné nemovité věci. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 8: Stanovení ceny zjištěné

Název	Hodnota
Cena zjištěná nemovité věci zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou po zaokrouhlení [Kč]	414 710,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.5 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot. Cena obvyklá předmětné nemovité věci byla stanovena pomocí porovnávací metody na základě kombinace skutečně realizovaných cen a nabídkových cen inzerovaných realitními kancelářemi, které nejvýstižněji odrážejí skutečnou cenovou hladinu k datu ocenění. Cena zjištěná je stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku, a v rámci ocenění má pouze informativní význam, neboť ocenění pomocí vyhlášky nereflektuje dostatečně situaci na trhu segmentu nemovitých věcí, kam předmětnou nemovitou věc zahrnujeme.

Tabulka č. 9: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovité věci [Kč]	1 240 800,00
Cena zjištěná nemovité věci [Kč]	414 710,00

Zdroj: vlastní zpracování

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou (pozemek zahrady parc. č. 114), pro účely exekučního řízení.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu 6. 5. 2026.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě kombinace skutečně realizovaných cen a nabídkových cen inzerovaných realitními kancelářemi.

Tabulka č. 10: Cena obvyklá oceňované nemovité věci

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovité věci [Kč]	1 240 800,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé nemovité věci pro účely exekučního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena nemovité věci.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou (pozemek zahrady parc. č. 114), ve vlastnictví Hanák Miroslav, trvale bytem Mlýnská 77, 751 14 Dřevohostice, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 52837/23-284 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 6. 5. 2026.

Odhad ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou je po zaokrouhlení stanoven na:

1 240 800,00 Kč

(slovy: Jeden milion dvě stě čtyřicet tisíc osm set korun českých)

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

- [17] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [18] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [19] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [20] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [21] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [22] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [23] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [24] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [25] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Obecně přijímané standardy:

- [26] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [27] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [28] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [29] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Legislativa:

- [30] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [31] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [32] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [33] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;
- [34] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 204 EX 52837/23-284 Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 8
Příloha 2	Výpis z KN na LV č. 20 k. ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou vč. kopie katastrální mapy předmětné nemovité věci
Příloha 3	Fotodokumentace předmětné nemovité věci
Příloha 4	Žádost o spolupráci povinného
Příloha 5	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 6	Výpočet ceny zjištěné
Příloha 7	Srovnávací nemovité věci

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování průměrné ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 026399/2026.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to vyhláškou.

Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg
jednatel

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Výčet podkladů (kap. 2), Nález (kap. 3), Odůvodnění (kap. 5), Závěr (kap. 6), Seznam příloh: Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
- Posudek (kap. 4): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková
- Znalecká doložka, Poslední strana: Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg

V Praze dne 30. 6. 2026

Příloha č.

1

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 8

Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor

Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

+ 420 224 262 828-9 | eupraha8@eupraha8.cz | www.eupraha8.cz

204 EX 52837/23-284

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8, pověřen vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: elektronický platební rozkaz ze dne 05.05.2023, č. j. EPR 113909/2023-6, který vydal Okresní soud v Přerově, exekučním soudem: Okresní soud v Přerově, pověření ze dne 12.07.2023, č. j. 32 EXE 1011/2023-9, v exekuční věci oprávněného: **Česká kancelář pojistitelů**, IČ: 70099618, sídlem Milevská 2095/5, Praha 4, 14000, práv. zást.: Mgr. Eva Vašková, advokát, sídlem Opatovická 1659/4, Praha 1, 11000, proti povinnému: **HANÁK MIROSLAV**, nar. 08.05.1962, IČ: 71900161, bytem Mlýnská 77, Dřevohostice, 75114, pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodl o ustanovení znalce

t a k t o :

- I. Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):

Okres: CZ0714 Přerov	Obec: 517445 Radotín			
Kat.území: 738638 Radotín u Lipníka nad Bečvou	List vlastnictví: 20			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice		620508/0761		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
114	4003	zahrada		zemědělský půdní fond

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.

- II. Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí, včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.

- III. Povinnému se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci,

k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si dle § 336 odst. 3 o.s.ř. do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo ztěžuje postup řízení tím, že neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor dle § 53 odst. 1 o.s.ř. uložit pořádkovou pokutu do výše 50 000,00 Kč.

V Praze dne 27.03.2026

Mgr. Pavel Preus
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 8

P o u č e n í : Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

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

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2026 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 52837/23 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 517445 Radotín

Kat.území: 738638 Radotín u Lipníka nad Bečvou

List vlastnictví: 20

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice	620508/0761	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

114

4003 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 Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice, RČ/IČO:
620508/0761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 52837/23-15 ze dne 14.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 17:58:56. Zápis proveden dne 19.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-31428/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice,
RČ/IČO: 620508/0761

Parcela: 114

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-52837/2023 -46 pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10 ze dne 03.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2023 18:21:32. Zápis proveden dne 08.08.2023; uloženo na prac. Přerov

Z-4935/2023-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-52837/2023 -46 pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha ze dne 03.08.2023. Právní moc ke dni 25.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 21:01:06. Zápis proveden dne 11.10.2023; uloženo na prac. Přerov

Z-6125/2023-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 517445 Radotín

Kat.území: 738638 Radotín u Lipníka nad
Bečvou

List vlastnictví: 20

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

Typ vztahu

Povinnost k

Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice, RČ/IČO:
620508/0761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -
Mgr. Petr Polanský 131 EX-1353/2024 -6 ze dne 29.04.2024. Právní účinky zápisu
k okamžiku 06.06.2024 18:57:28. Zápis proveden dne 10.06.2024; uloženo na prac.
Liberec

Z-4994/2024-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice,
RČ/IČO: 620508/0761
Parcela: 114

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 131 EX-1353/2024 -17 pověřený
soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec ze dne
06.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2024 18:57:27. Zápis
proveden dne 12.06.2024; uloženo na prac. Přerov

Z-3889/2024-808

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice, RČ/IČO:
620508/0761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-6031/2024 -13 ze dne
04.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 13:02:28. Zápis proveden
dne 16.10.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-4467/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice,
RČ/IČO: 620508/0761
Parcela: 114

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-6031/2024 -21 pověřený
soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02
Břeclav ze dne 08.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024
13:02:32. Zápis proveden dne 17.10.2024; uloženo na prac. Přerov

Z-6705/2024-808

o **Zahájení exekuce**

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice, RČ/IČO:
620508/0761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-13903/2025 -020 ze dne
26.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2025 10:21:14. Zápis proveden
dne 01.12.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 517445 Radotín

Kat.území: 738638 Radotín u Lipníka nad
Bečvou

List vlastnictví: 20

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

Typ vztahu

Z-8958/2025-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice,
RČ/IČO: 620508/0761
Parcela: 114

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX-13903/2025 -025 pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého náměstí 28, 301 00 Plzeň ze dne 28.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2025 10:21:40. Zápis proveden dne 01.12.2025; uloženo na prac. Přerov

Z-5797/2025-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX-13903/2025 -025 ze dne 28.11.2025. Právní moc ke dni 15.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2026 14:21:40. Zápis proveden dne 29.01.2026; uloženo na prac. Přerov

Z-523/2026-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmannová, Jankovcova 13,
170 00 Praha 7

Povinnost k

Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice, RČ/IČO:
620508/0761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 228 EX 396/26-8 ze dne 06.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2026 19:00:28. Zápis proveden dne 10.03.2026; uloženo na prac. Praha

Z-11311/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice,
RČ/IČO: 620508/0761
Parcela: 114

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 228 EX-396/2026 -14 pověřený soudní exekutor: Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha 7 ze dne 09.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 19:10:30. Zápis proveden dne 13.03.2026; uloženo na prac. Přerov

Z-1195/2026-808

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 1207/1993 USNESENÍ OKR.SOUDU V PREROVE ZE DNE 22.2.1994.

POLVZ:6/1994

Z-10800006/1994-808

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 517445 Radotín

Kat.území: 738638 Radotín u Lipníka nad
Bečvou

List vlastnictví: 20

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

Listina

Pro: Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice

RČ/IČO: 620508/0761

o Smlouva darovací ze dne 29.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.06.2009.

V-2577/2009-808

Pro: Hanák Miroslav, Mlýnská 77, 75114 Dřevohostice

RČ/IČO: 620508/0761

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
114	32411	4003

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.03.2026 08:24:56

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



Příloha č.

3



Příloha č.

4



Equity Solutions Appraisals s.r.o., společnost založená dle právního řádu České republiky, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Česká republika | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154031 | IČ 28933362 | telefon/fax +420 222 314 447

Miroslav Hanák
Mlýnská 77
751 14 Dřevohostice

V Praze dne 27. 3. 2026

Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení

Vážený pane,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu EÚ Praha 8 (204 EX 52837/23-284) ze dne 27. 3. 2026, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Miroslav Hanák, nar. 08. 05. 1962, bytem Mlýnská 77, 751 14 Dřevohostice, zapsaných na LV č. 20, k.ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou (okres Přerov).

V současné době Znalec prochází a studuje předložené informace a podklady, přičemž pokud byste disponovali podklady, které by mohly být pro ocenění, respektive zpracování znaleckého posudku podstatné a relevantní, zdvořile Vás žádáme o jejich zaslání.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Kristýna Stárková
Office Assistant

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecká kancelář v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
Kristyna.starkova@eqsa.cz

Příloha č.

5

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	Hanák
Jméno fyzické osoby:	Miroslav
IČ:	71900161
Datum narození:	08.05.1962
Údaje platné ke dni:	27.03.2026 - 13.37
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	0

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,

proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.

Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v [Evidenci úpadců](#).

Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek zahrady parc. č. 114 k.ú. Radotín u Lipníka nad Bečvou
Adresa předmětu ocenění: Radotín
753 54 Radotín
LV: 20
Kraj: Olomoucký
Okres: Přerov
Obec: Radotín
Katastrální území: Radotín u Lipníka nad Bečvou
Počet obyvatel: 176
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 575,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **402,00 Kč/m²**

Obsah

1. Pozemek parc. č. 114

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	Č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	Č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,859}$$

$$i = 2$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,557$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,859$

1. Pozemek parc. č. 114

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,859$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	Č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,859 = 0,859$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	402,-	0,859	0,300	103,60	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	114	4 003	103,60	414 710,80
Stavební pozemek - celkem			4 003		414 710,80

Pozemek parc. č. 114 - cena zjištěná celkem = 414 710,80 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 114 414 711,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 414 711,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 414 710,- Kč

slovy: Čtyři sta čtrnáct tisíc sedm set deset Kč

Příloha č.

7



Prodej zahrady 1872 m²

Soběchleby

735 000 Kč (393 Kč/m²)

Rodící ovocný sad se zázemím pro relaxaci –

Soběchleby u Hranic

Hledáte únik z města, kde voní tráva, dozrává vlastní ovoce a večery patří praskání ohně? Nabízíme k prodeji prostorný ovocný sad o rozloze 1 872 m² v klidné obci Soběchleby. Je to místo stvořené pro víkendy plné klidu, grilování a aktivního odpočinku. Čím vás tento sad nadchne?

Vlastní úroda ihned: Zapomeňte na čekání roky, než stromky vyrostou. Sad je v plné síle – najdete zde vzrostlé ořechy, jabloně, hrušně i švestky.

Zázemí pro víkendy: Na pozemku stojí dvě chatky. Jedna slouží jako útulné útočiště pro přespání, druhá jako praktický sklad pro nářadí.

Pohoda u ohně: Vybudované posezení s ohništěm je jako stvořené pro opékání špekáčků nebo nerušené grilování s rodinou a přáteli.

Zajímavý terén: Horní část v kopci zajišťuje soukromí a výhled, zatímco spodní rovinná část je ideální pro pěstování zeleniny, umístění bazénu nebo stanování.

Autentický návrat k přírodě

Tento pozemek je ideální pro ty, kteří hledají skutečný klid. Je bez elektřiny a vody, což z něj dělá dokonalé místo pro "digitální detox". Voda se v obci řeší individuálně a absence sítí vám zaručí, že vás nebude rušit žádný soused se sekačkou každou sobotu ráno.

Lokalita s duchem venkova

Obec Soběchleby leží v malebném regionu Záhoří:

Prodejce



Světlá Uhráková



Výhradní zastoupení



www.okrealestate.cz

+420 731 590 860

info@okrealestate.cz



OK REAL ESTATE



www.okrealestate.cz

Odkaz na inzerát:



Výborná dostupnost: Jen 12 km od Hranic a 18 km od Přerova.

Vybavenost: Přímo v obci je obchod s potravinami, vyhlášené pohostinství „U Kostela“ a základní služby.

Okolí: Ideální pro cyklovýlety nebo procházky směrem k Hostýnským vrchům.

Utečte od ruchu velkoměsta do vlastního ráje. Přijed'te se podívat, jak chutná čerstvě utržené jablko přímo ze stromu!

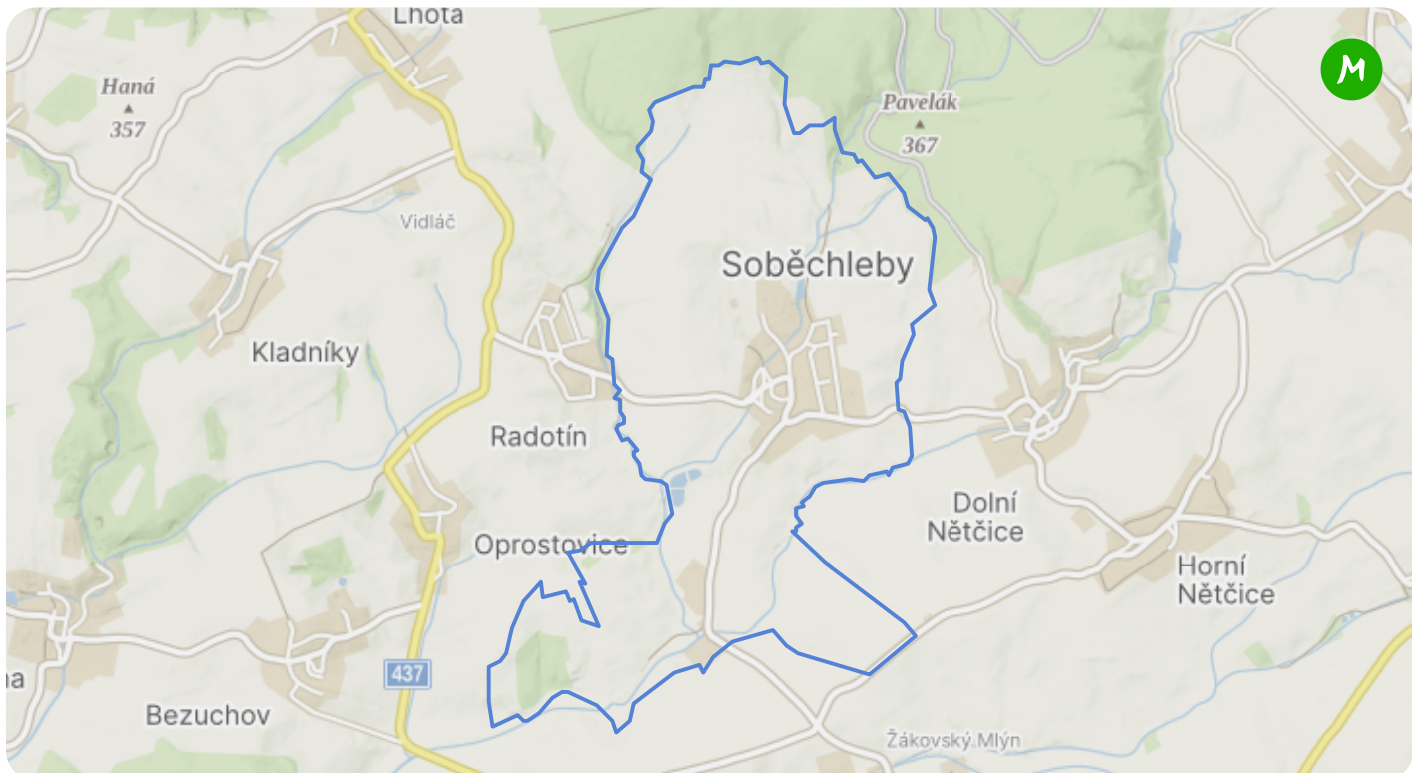
Celková cena: 735 000 Kč (393 Kč/m²)

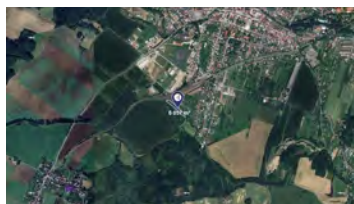
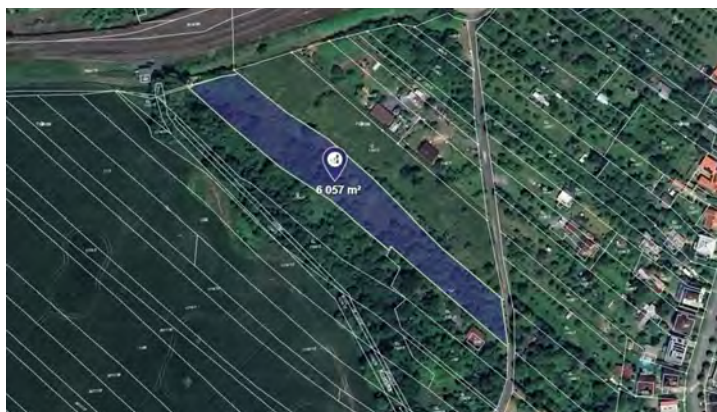
Infrastruktura: Bez přípojky, Asfaltová silnice,
Neupravená cesta, Silnice, Autobus

Plocha: ⓘ Plocha pozemku 1 872 m²

Lokalita: Okraj obce

Ostatní: Výhled, Samota, Rybník
K nastěhování ihned





Prodej sadu, vinice 6057 m²

Bystřice pod Hostýnem

3 300 000 Kč (545 Kč/m²)

Ve výhradním zastoupení vlastníka Vám nabízíme rekreační pozemek ke koupi.

k.ú. Bystřice pod Hostýnem

LV č. 2136 o celkové výměře 6057 m²

• Parcela č. 1154/4 - o výměře 6057 m² (Ovocný sad)

Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky města.

Pomáháme lidem bezpečně investovat do pozemků - ať už hledáte stabilní investici, nebo půdu pro hospodaření. Přidejte se k těm, kteří vsadili na jistotu a zhodnocují své peníze tam, kde má investice pevné základy.

Zajišťujeme celou transakci - přípravu smluv i právní servis. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní obchod. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídce.

Nepropáskněte svou příležitost a zavolejte mi s jakýmkoliv dotazem ještě dnes.

Prodejce



Lukáš Nastoupil

 www.investujdopole.cz

+420 776 037 652

lukas.nastoupil@investujdopole.cz



Investujdopole

★★★★★ 4.9/5 (452) 

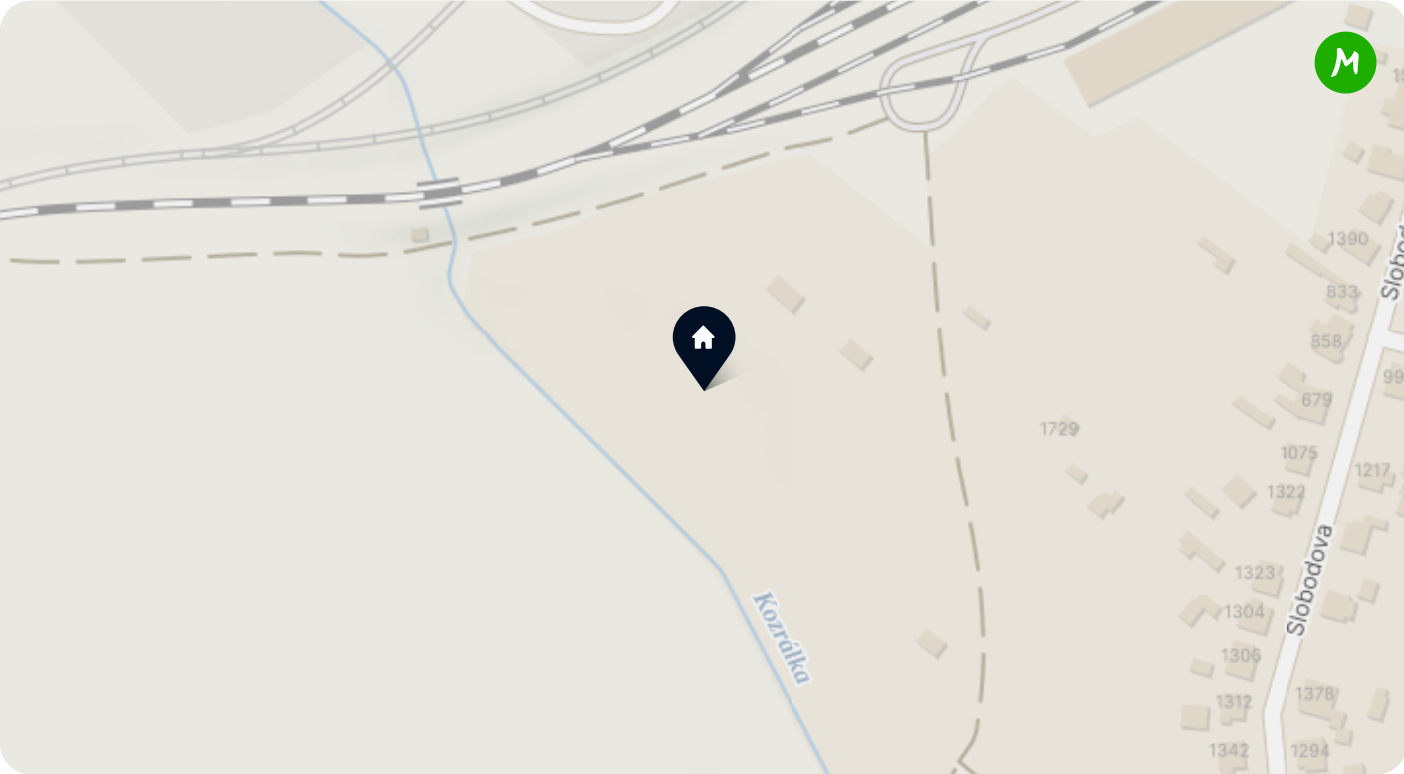
 www.investujdopole.cz

Odkaz na inzerát:



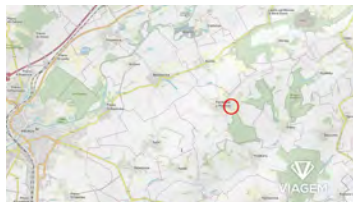
Celková cena: 3 300 000 Kč (545 Kč/m²)

Plocha:  Plocha pozemku 6 057 m²





Zastavění dle plánu a využití pozemku	Plochy rekreační
Pozemky určené k výstavbě	RZ - PLOCHY REKREAČNÍ - ZAHŘÁDKOVÉ OSADY
Příslušné využití	Pozemky slouží k zastavění pro rekreaci v zahradkových osadách.
Nepříslušné využití	Pozemky slouží k zastavění, které není v souladu s účelem, pro který jsou určeny.
Pozemky určené k výstavbě	Pozemky slouží k zastavění, které není v souladu s účelem, pro který jsou určeny.
Pozemky určené k výstavbě	Pozemky slouží k zastavění, které není v souladu s účelem, pro který jsou určeny.



Prodej zahrady 1225 m²

Pavlovice u Přerova

589 397 Kč (481 Kč/m²)

Exkluzivně nabízíme zahradu s možností stavby chaty, konkrétně v katastrálním území Pavlovice u Přerova. Tato lokalita nabízí klidné prostředí na okraji obce a v přímém sousedství Zámku Pavlovice u Přerova z 19. století.

Dle územního plánu lze postavit chatu o zastavěné ploše 70 m² (Plochy rekreace - zahrádkové osady). Pozemek se nachází v mírném jižním svahu s již vzrostlými ovocnými stromy.

Nabízíme Vám následující pozemek v katastrálním území Pavlovice u Přerova, LV 693:

- Parcelní číslo 250/23 (1 225 m², 100 % podíl)

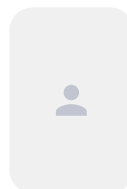
Souřadnice GPS: 49.469864, 17.55652

Investice do pozemků v této oblasti představuje stabilní a bezpečnou volbu, která může ochránit vaše finance před inflací. Ceny pozemků v regionu mají tendenci stabilně růst, což z nich činí atraktivní možnost pro budoucí zhodnocení.

Neváhejte a kontaktujte nás pro více informací. Zaručujeme jednoduchý a rychlý prodej, abyste mohli co nejdříve začít využívat výhod této investice.

Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

Prodejce



Roman Barnet

+420 734 651 371

barnet@1cr.cz



1. česká realitní

Odkaz na inzerát:



Celková cena: 589 397 Kč (481 Kč/m²)

Plocha:  Plocha pozemku 1 225 m²

