

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 31527/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku, p.č.3957/57, zahrada, o velikosti 498 m² v obci Znojmo, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.5280 pro k.ú.Znojmo-město

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46, 783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7436/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šústek
Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc

Číslo jednací: 185EX 402/2024

OBVYKLÁ CENA	300 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.05.2026

Vyhotoveno: V Tršicích 25.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku, p.č.3957/57, zahrada, o velikosti 498 m² v obci Znojmo, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.5280 pro k.ú.Znojmo-město

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává pro účely exekučního řízení

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

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 20.05.2026 za přítomnosti znalce, Ing.Jaromíra Maršíka, a vlastníka sousedního přístupového pozemku, p.Sedláka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.5280 pro k.ú.Znojmo-město
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 obloubou 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Znojmo, k.ú. Znojmo-město

Adresa nemovité věci: Suchohrdelská, 669 02 Znojmo

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Maršík Jaromír , Ing. a Maršíková Taťána, LV: 5280, podíl 1 / 1

Maršík Jaromír , Ing., Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc

Maršíková Taťána, Komenského 866/6, 779 00 Olomouc

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Ze všech velkých měst na Moravě má starobylé město Znojmo (něm. Znaim) zřejmě nejpůsobivější panorama. Jeho zasazení do okolní krajiny je vsutku jedinečné. U Znojma řeka Dyje opouští hluboký kaňon mezi posledními výběžky Českomoravské vysočiny (Národní park Podyjí) a vtéká do rovinatých plání Dyjsko-svrateckého úvalu. Členitost terénu utvářela dnešní tvář Znojma. Nejvýše položená a také nejstarší část Znojma – Hradiště sv. Hippolyta – je důmyslně situovaná na ostrožně sevřené ze tří stran údolím Dyje, Gránického a Pivovarského potoka. Středověké město Znojmo s hradem však využilo svažitou a prostornou pláň na protější straně Gránického údolí. V novověku se odtud mohlo rozšiřovat severozápadním a jihovýchodním směrem, neboť na severovýchodě zůstává dodnes limitem zaříznuté údolí potoka Lesky. Dnes žije ve znojemské sídelní aglomeraci včetně přilehlých samostatných obcí přes 40 tisíc obyvatel, v republikovém porovnání se tedy jedná o středně velké město. Architektonická tvář Znojma však vypovídá o mnohem významnějším postavení města v jeho minulosti. Dnes se Znojmo opět snaží navázat na pozitiva svého někdejšího vývoje. Skládá se z několika historických částí (vnitřní město, Horní předměstí, Dolní předměstí, Novosady) a připojených, dříve samostatných obcí (Hradiště, Dyjská Ves, Mansberk, Starý Šaldorf, Louka, Oblekovice, Bohumilice, Nesachleby, Načeratice, Derflice, Konice, Popice, Přímětice, Mramotice, Kasárna). Je centrem širokého spádového regionu v rozpětí sedmdesáti kilometrů. Sídli zde správní úřady, soukromá vysoká škola, četné střední školy a učiliště a okresní soud. Znojmo je také městem kultury: každoročně se zde pořádá několik festivalů jako například červencový Znojemský hudební festival či zářijové Znojemské historické vinobraní; v celoročním provozu je také Městské divadlo a Jihomoravské muzeum. Dopravně je Znojmo napojeno silnicemi I. třídy na Prahu, Brno a Vídeň. Osobní železniční doprava je nejfrekventovanější ve směru na Břeclav, Vídeň a Jihlavu.

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 - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3957/8 SJ Sedlák Petr a Sedláková Jitka, Rooseveltova 755/34, 66902 Znojmo

3957/1 Město Znojmo, Obroková 1/12, 66902 Znojmo

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je pozemek zahrady, nacházející se v rekreační oblasti. Sousedí s pozemkem p.č.3957/8, se kterým byl spolu s chatou na pozemku p.č.3957/52, dříve užíván jako funkční celek. V současnosti jsou pozemky p.č.3957/8 a p.č.3957/52 již ve vlastnictví jiného subjektu. Není proto právně zajištěn přístup. Pozemky jsou stále komunikačně propojeny, např. schody ve svahu. Na pozemku se nachází neudržované ovocné porosty. Ze strany od potoka je oplocen plotem z pletiva.

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: Přístup k pozemku je ze sousedního pozemku p.č.3957/8, se kterým byl spolu s chatou na pozemku p.č.3957/52 ve funkčním celku, a který je nyní ve vlastnictví jiného subjektu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.5280 pro k.ú.Znojmo-město k datu 9.2.2026. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Suchohrdelská 669 02 Znojmo
LV:	5280
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Znojmo
Katastrální území:	Znojmo-město
Počet obyvatel:	34 172

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,671,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Negativní - exekuční řízení	I	-0,01
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,455}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	II	-0,05

napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	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 - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,884}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,286}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,928}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,884}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Vlivy snižující cenu - Není zajištěn přístup z veřejné komunikace	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,050 * 0,700 * 0,884 = \mathbf{0,650}$$

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/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	2 671,-	0,650	0,300	520,85	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	3957/57	498	520,85	259 383,30
Stavební pozemek - celkem			498	259 383,30	
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	259 383,30 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	498,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.

Zahrada

Lokalita:

Znojmo-město

Popis:

V-8798/2025-713

Zahrada p.č.3936/2

Pozemek:

194,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

K2 Lokalita - bez vlivu

1,00

K3 Velikost - bez vlivu

1,00

K4 Tvar pozemku - bez vlivu

1,00

K5 Možnosti využití - samostatně nevyužitelný pozemek

1,20

K6 Přístup k pozemku - bez přístupu

1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Možnosti využití - samostatně nevyužitelný pozemek; Přístup k pozemku - bez přístupu;

Cena [Kč]

Výměra pozemku

Jedn. cena

Celkový koef.

Upr. jedn. cena

k 13.10.2025

[m²]

[Kč/m²]

Kc

[Kč/m²]

67 900

194

350

1,20

420

<



Zdroj: cenovamapa.cz

2. Ovocný sad	
Lokalita:	Znojmo-město
Popis:	V-10004/2025-713 Ovocný sad p.č.4393/4
Pozemek:	2 743,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00
K3 Velikost - větší pozemek	1,05
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

K5 Možnosti využití - lépe využitelný pozemek	0,75			
K6 Přístup k pozemku - bez přístupu	1,00			
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - větší pozemek; Tvar pozemku - bez vlivu; Možnosti využití - lépe využitelný pozemek; Přístup k pozemku - bez přístupu;				
Cena [Kč] k 20. 11. 2025 2 400 000	Výměra pozemku [m ²] 2 743	Jedn. cena [Kč/m ²] 875	Celkový koef. Kc 0,79	Upr. jedn. cena [Kč/m ²] 691

3. Zahrada				
Lokalita:	Znojmo-město			
Popis:	V-3481/2025-713 Zahrada p.č.3957/18			
Pozemek:	432,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00			
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00			
K3 Velikost - bez vlivu	1,00			
K4 Tvar pozemku - lepší	0,90			
K5 Možnosti využití - lépe využitelný pozemek, se stavbami	0,60			
K6 Přístup k pozemku - s přístupem z více stran	0,55			
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - lepší; Možnosti využití - lépe využitelný pozemek, se stavbami; Přístup k pozemku - s přístupem z více stran;				
Cena [Kč] k 28.4. 2025 1 011 000	Výměra pozemku [m ²] 432	Jedn. cena [Kč/m ²] 2 340	Celkový koef. Kc 0,30	Upr. jedn. cena [Kč/m ²] 702



Zdroj: cenovamapa.cz

4. Zahrada				
Lokalita:	Dobšice u Znojma			
Popis:	V-3903/2025-713 Zahrada p.č.1090/34			
Pozemek:	494,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00			
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00			
K3 Velikost - bez vlivu	1,00			
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00			
K5 Možnosti využití - lépe využitelný pozemek, se stavbami	0,60			



Zdroj: cenovamapa.cz

K6 Přístup k pozemku - s přístupem 0,60				
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Možnosti využití - lépe využitelný pozemek, se stavbami; Přístup k pozemku - s přístupem;				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 7. 5. 2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
830 000	494	1 680	0,36	605

Srovnatelné nemovitě věci										upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	
1. Zahrada										420,-
67 900,-	194	350,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	
2. Ovocný sad										691,-
2 400 000,-	2 743	875,-	1,00	1,00	1,05	1,00	0,75	1,00	0,79	
3. Zahrada										702,-
1 011 000,-	432	2 340,-	1,00	1,00	1,00	0,90	0,60	0,55	0,30	
4. Zahrada										605,-
830 000,-	494	1 680,-	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	0,60	0,36	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné pozemky v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	420 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	605 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	702 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	57,95 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	18,67 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	605 Kč/m²
Výměra pozemku	498,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	301 290 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek 259 383,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 259 383,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 259 380,- Kč

slovy: Dvě stě padesát devět tisíc tři sta osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	259 380 Kč
--	-------------------

slovy: Dvě stě padesát devět tisíc tři sta osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek 301 290,- Kč

Porovnávací hodnota	301 290 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	300 000 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Tři sta tisíc Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v rekreační oblasti města

Slabé stránky

Negativně působí zejména právně nezajištěný přístup k pozemku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku, p.č.3957/57, zahrada, o velikosti 498 m² v obci Znojmo, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.5280 pro k.ú.Znojmo-město

Obvyklá cena	300 000 Kč
slovy: Tři sta tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5280 pro k.ú.Znojmo-město	2
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5280 pro k.ú.Znojmo-město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2026 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 402/24 pro Šustek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 5280

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Maršík Jaromír Ing. a Maršíková Tatána, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc, Komenského 866/6, 77900 Olomouc	590924/0557 605620/0073	

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3957/57	498	zahradá		zemědělský půdní fond

Bl 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. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Maršík Jaromír Ing., Horní náměstí 583, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 590924/0557

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-402/2024 -10 ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2024 22:00:16. Zápis proveden dne 14.05.2024; uloženo na prac. Olomouc

Z-4217/2024-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3957/57

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Olomouc 185EX-402/2024 -13 ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2024 22:05:51. Zápis proveden dne 14.05.2024; uloženo na prac. Znojmo

Z-4468/2024-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 185EX 402/2024-13 ze dne 09.05.2024. Právní moc ke dni 02.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 22:00:16. Zápis proveden dne 10.07.2024; uloženo na prac. Znojmo

Z-6535/2024-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 1

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 5280
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	POLVZ:42/1991	Z-100042/1991-713
Pro: Maršík Jaromír Ing. a Maršíková Tatána, Horní náměstí 583,		RČ/IČO: 590924/0557
77900 Olomouc, Komenského 866/6, 77900 Olomouc; společné jmění		605620/0073

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3957/57	00810	498

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.





přístup k pozemku

Fotodokumentace



přístupové pozemky



přístupové pozemky



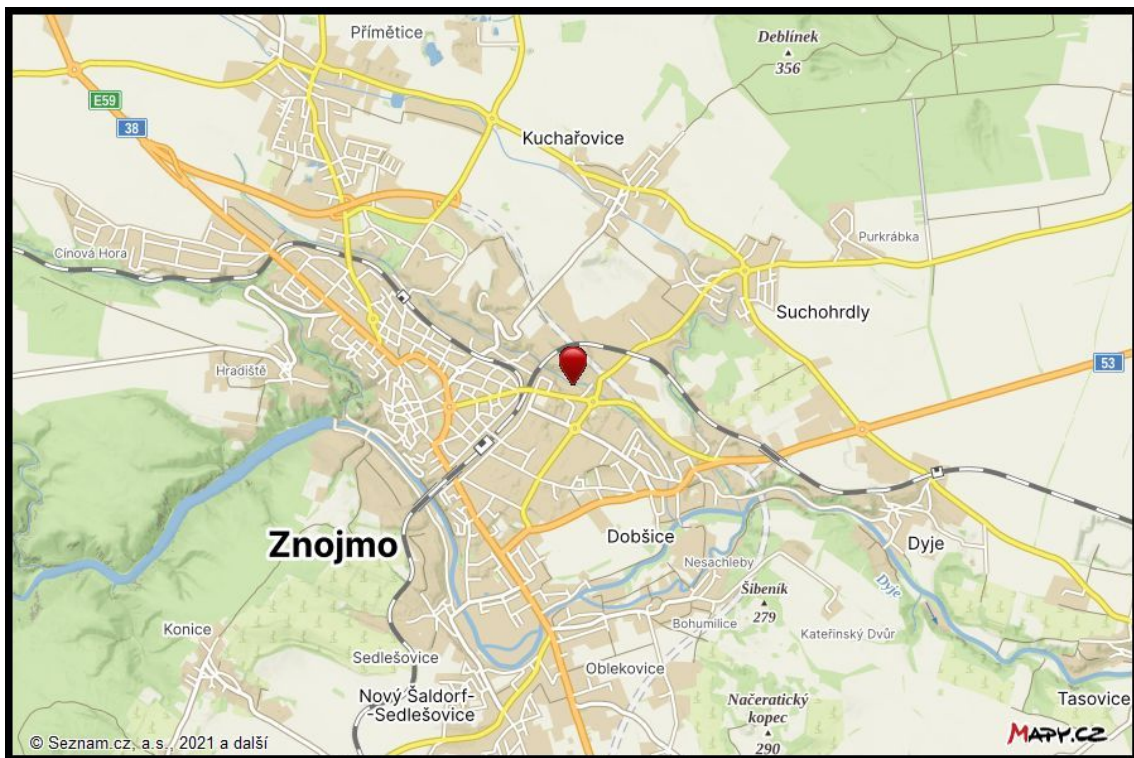
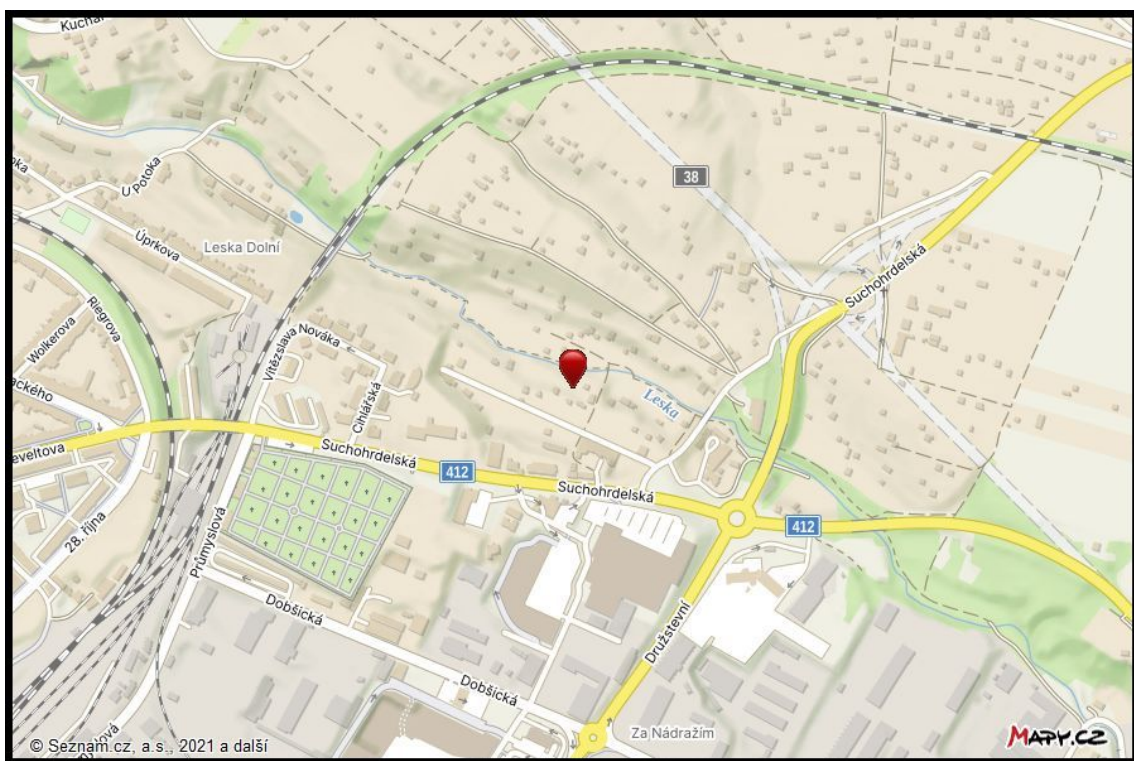




Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 31527/2026.

V Tršicích 25.05.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice