

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 038814/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad v Strakonici JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600, 386 01 Strakonice
Číslo jednací:	212 EX 42/26-16
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Tištín č.p. 92, okres Prostějov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	05.06.2026
Zpracováno ke dni:	05.06.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 110, 32/3, 33, 5970/2 v obci Tištín, okres Prostějov, katastrální území Tištín na listu vlastnictví č. 183.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, realitní inzerce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc. č. St. 110, 32/3, 33, 5970/2
Adresa předmětu ocenění: Tištín č.p. 92, okres Prostějov
Kraj: Olomoucký kraj
Okres: Prostějov
Obec: Tištín
Katastrální území: Tištín
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 813,00 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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{577,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 05.06.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková. Pozemek nebyl v den prohlídky zpřístupněn, bylo provedeno vnější ohledání.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Pasečiaková Daniela, Revoluční 736, 68501 Bučovice

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. St. 110, 32/3, 33, 5970/2 v obci Tištín, okres Prostějov, katastrální území Tištín na listu vlastnictví č. 183.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Na pozemku parc. č. st. 110 stojí v současnosti pouze torzo rodinného domu č. p. 92, ke kterému je (dle dostupných informací z realitní inzerce) vydán demoliční výměr.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění jsou pozemky ve funkčním celku - parc. č. st. 110, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 90 m², parc. č. 32/3, zahrada o výměře 41 m², parc. č. 33, zahrada o výměře 144 m² a parc. č. 5970/2, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 56 m², celková výměra pozemků je 331 m².

Na pozemcích se nachází torzo rodinného domu č. p. 92, na které je vydán demoliční výměr (uvedeno v realitní inzerci). Náklady na demolici jsou uvažovány v podobné výši jako potenciální výnos ze zbytkového materiálu, objekt z toho důvodu není v rámci výpočtu vyhláškové ceny samostatně oceňován. Celkově je přítomnost stavby k odstranění zohledněna jako mírná zátěž pozemku.

U pozemku je dostupná elektřina, vodovod, veřejná kanalizace a plynovod (dle výkresu technické infrastruktury a dle informací uvedených v realitní inzerci).

Dle územního plánu je plocha pozemků regulována jako SV - plochy smíšené obytné vesnické – pozemky parc. č. st. 110 a 33 a PV - plochy veřejných prostranství – pozemky parc. č. 32/3 a 5970/2.

Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky nejsou oploceny. Na pozemcích se nachází náletové dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
47/1	trvalý travní porost	MĚSTYS Tištín, č. p. 37, 79829 Tištín

Pozemky leží ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Obec Tištín disponuje základní občanskou vybaveností odpovídající velikosti městyse (obecní úřad, mateřská a základní škola, pošta, sportovní a společenská zařízení, základní obchodní a servisní služby). Kompletní občanská vybavenost je dostupná v blízkých městech Němčice nad Hanou, Prostějov a Vyškov. Dopravní obslužnost území je dobrá, s výhodnou návazností na dálnici D1.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. St. 110, 32/3, 33, 5970/2
	Celková výměra	331 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	SV - plochy smíšené obytné vesnické a PV - plochy veřejných prostranství
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	rodinný dům s č. p. 92 v dezolátním stavu (demoliční výměr)

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	Obec Tištin disponuje základní občanskou vybaveností odpovídající velikosti městyse (obecní úřad, mateřská a základní škola, pošta, sportovní a společenská zařízení, základní obchodní a servisní služby). Kompletní občanská vybavenost je dostupná v blízkých městech Němčice nad Hanou, Prostějov a Vyškov. Dopravní obslužnost území je dobrá, s výhodnou návazností na dálnici D1.
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

	Další informace	
--	-----------------	--

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.06.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,749}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Pozemky LV č. 183

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - pozůstatky rodinného domu k odstranění	I	-0,05

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,950 * 1,040 = \mathbf{0,988}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	577,-	0,988		570,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 110	90	570,08	51 307,20
§ 4 odst. 1	zahrada	32/3	41	570,08	23 373,28
§ 4 odst. 1	zahrada	33	144	570,08	82 091,52
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	5970/2	56	570,08	31 924,48
Stavební pozemky - celkem			331		188 696,48

Pozemky LV č. 183 - cena zjištěná celkem = **188 696,48 Kč**

2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			10 roků	4,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-			3 010,- 12 040,-
Součet:				12 040,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	7 224,-

Trvalé porosty = **7 224,- Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|----------------------|--------------|
| 1. Pozemky LV č. 183 | 188 696,- Kč |
| 2. Trvalé porosty | 7 224,- Kč |

Cena zjištěná - celkem: **195 920,- Kč**

slovy: Jedno sto devadesát pět tisíc devět set dvacet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. St. 110, 32/3, 33, 5970/2 v katastrálním území Tišín

Tišín č.p. 92, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Tišín č.p. 92, okres Prostějov	331 m ²	stavební pozemek - funkční celek (plochy SV 3/4 a PV 1/4)	elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	pozůstatky rodinného domu k odstranění
1	Doloplazy, okres Prostějov	423 m ²	pozemek určený k zastavění	elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	/
2	Vilapark, Brodek u Prostějova, okres Prostějov	284 m ²	pozemek určený k zastavění	elektřina, vodovod, kanalizace	přístup po zpevněné obecní komunikaci	/
3	Kojetín, okres Přerov	115 m ²	pozemek určený k zastavění	kanalizace, elektřina, vodovod u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	/
4	Kojetín, okres Přerov	170 m ²	pozemek určený k zastavění	elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 191,49 Kč	1	3 191,49 Kč	1	0.99	1.03	1	1	1.05	1.070685	2 980,79 Kč
2	3 873,24 Kč	1	3 873,24 Kč	1.03	1.01	1.03	1	1	1.05	1.12508445	3 442,62 Kč
3	4 347,83 Kč	1	4 347,83 Kč	1.05	1.02	1.03	1	1	1.05	1.1582865	3 753,67 Kč
4	4 117,65 Kč	1	4 117,65 Kč	1.05	1.02	1.03	1	1	1.05	1.1582865	3 554,95 Kč
Celkem průměr										3 433,01 Kč	
Minimum										2 980,79 Kč	
Maximum										3 753,67 Kč	
Směrodatná odchylka - s										327,76 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3 105,25 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										3 760,77 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, u účelu užití pozemku, u velikosti pozemku. V úvaze odhadce je zohledněna skutečnost, že se na předmětném pozemku nachází pozůstatky rodinného domu č. p. 92, jsou zde zohledněny proto náklady na odstranění stavby.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

3 433,01 Kč/m²

* 331 m²

= 1 136 326 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 136 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

195 920 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 136 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. St. 110, 32/3, 33, 5970/2 v obci Tištín, okres Prostějov, katastrální území Tištín na listu vlastnictví č. 183.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 136 000 Kč

Slovy: jeden milion jedno sto třicet šest tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.06.2026

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.06.19
11:07:31 +02'00'

Ing. Eva
Hurtíková
vá
Digitally signed
by Ing. Eva
Hurtíková
Date:
2026.06.19
12:30:11 +02'00'

Martin
Málek
Digitálně
podepsal Martin
Málek
Datum:
2026.06.19
11:07:19 +02'00'

František
Kořínek
Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum:
2026.06.19
11:22:26 +02'00'

Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 038814/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofotomapa,
Výřez z povodňové mapy,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti,
Záznam z realitní inzerce

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	183
Katastrální území:	Tištin [767549]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pasečiaková Daniela, Revoluční 736, 68501 Bučovice	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 110; součástí pozemku je stavba
32/3
33
5970/2

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj](#), [Katastrální pracoviště Prostějov](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.06.2026 09:20.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr	
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------	--

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 110
Obec:	Tištin [590100]
Katastrální území:	Tištin [767549]
Číslo LV:	183
Výměra [m ²]:	90
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Tištin [167541] ; č. p. 92; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 110
Stavební objekt:	č. p. 92
Adresní místa:	č. p. 92

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pasečáková Daniela, Revoluční 736, 68501 Bučovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Pasečáková Daniela

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.06.2026 09:40

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	32/3
Obec:	Tištin [590100]
Katastrální území:	Tištin [767549]
Číslo LV:	183
Výměra [m ²]:	41
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pasečáková Daniela, Revoluční 736, 68501 Bučovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
36100	41

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Pasečáková Daniela

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.06.2026 09:40.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	33
Obec:	Tištin [590100]
Katastrální území:	Tištin [767549]
Číslo LV:	183
Výměra [m ²]:	144
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pasečiaková Daniela, Revoluční 736, 68501 Bučovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
36100	144

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Pasečiaková Daniela

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.06.2026 09:40.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5970/2
Obec:	Tištin (590100)
Katastrální území:	Tištin (767549)
Číslo LV:	183
Výměra [m ²]:	56
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pasečáková Daniela, Revoluční 736, 68501 Bučovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

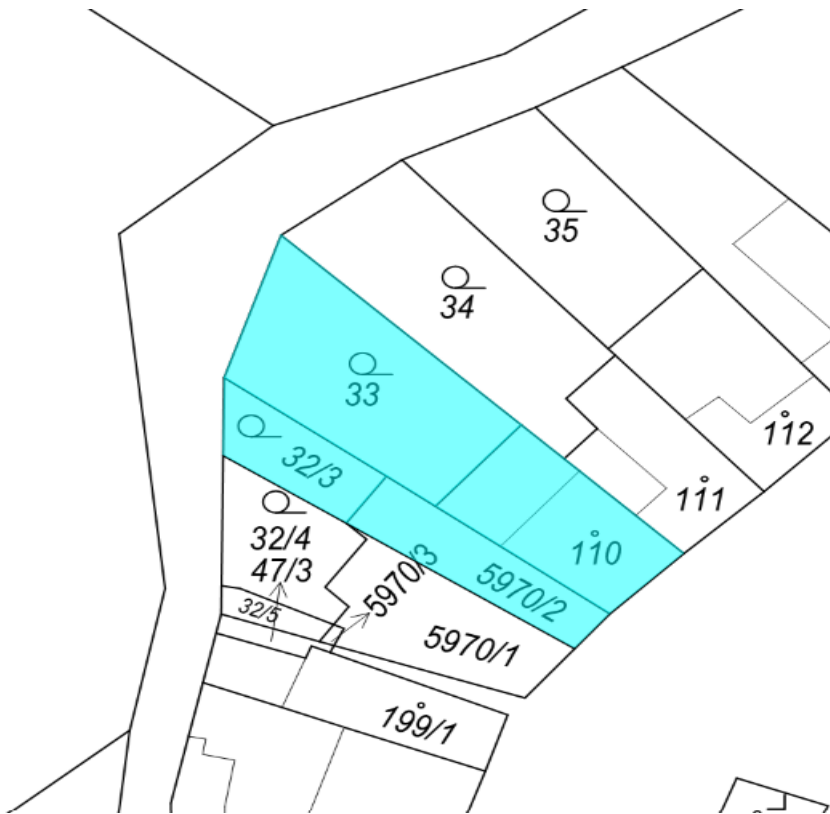
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podání návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Pasečáková Daniela

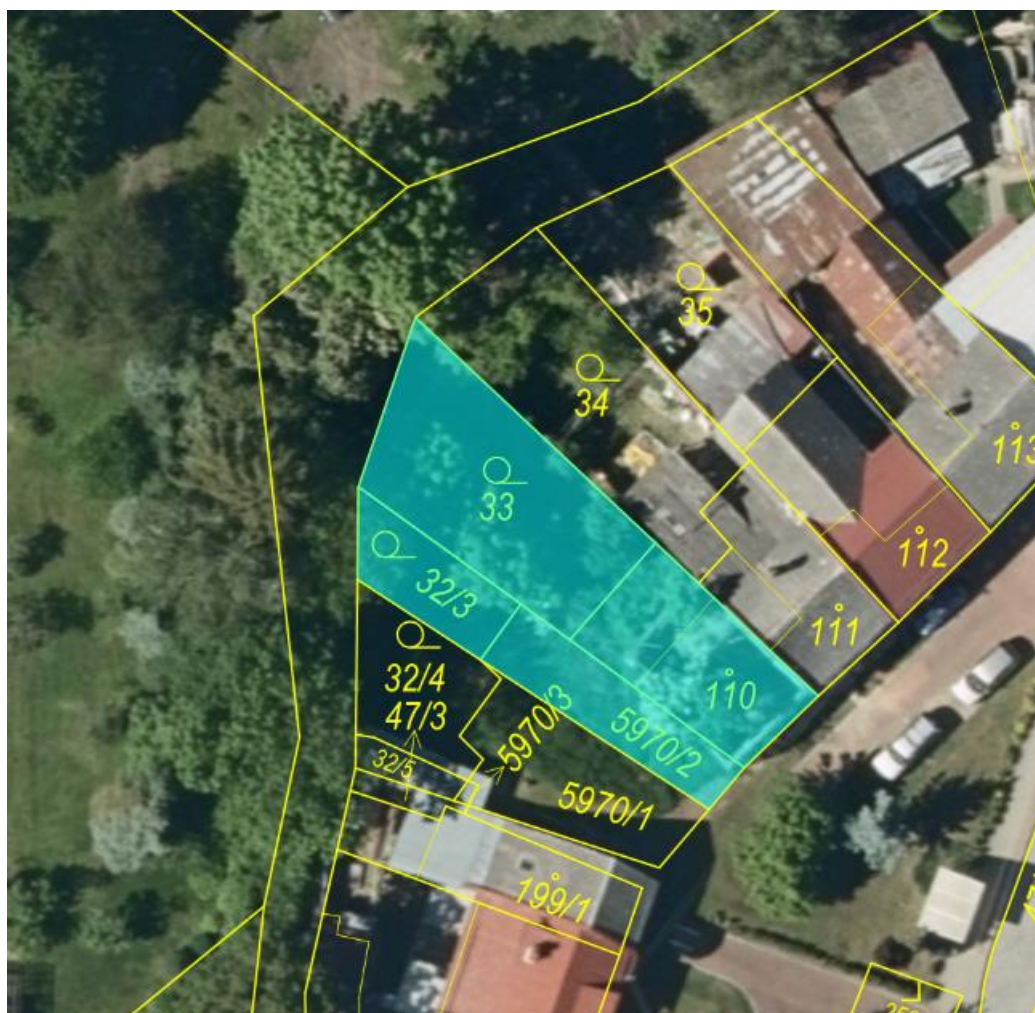
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.06.2026 09:40.



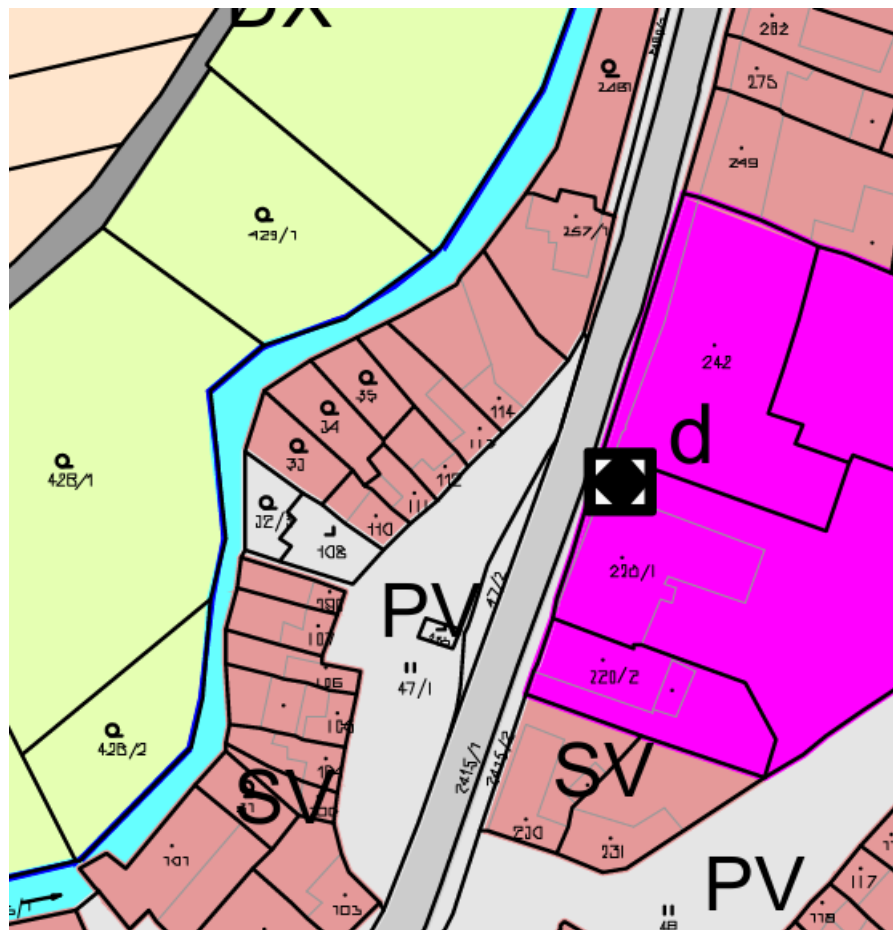
Ortofotomapa

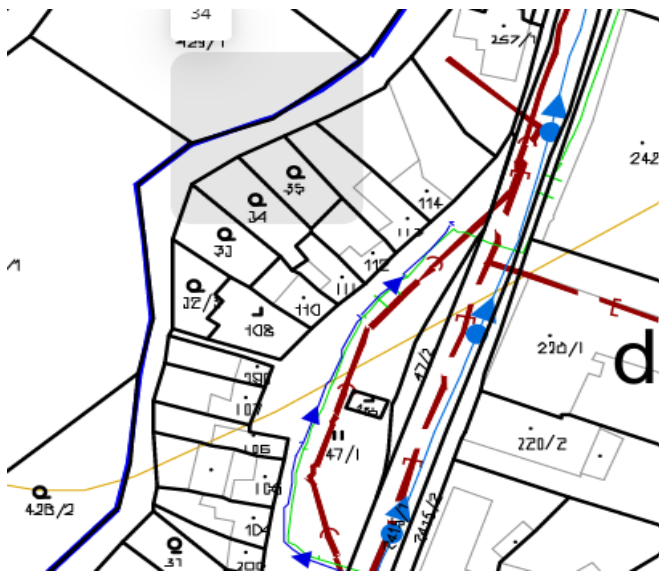


Výřez z povodňové mapy



Výřez z územního plánu a výkres technické infrastruktury





Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

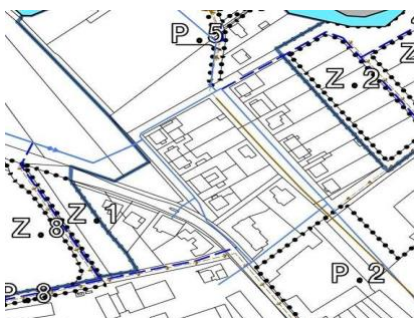
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

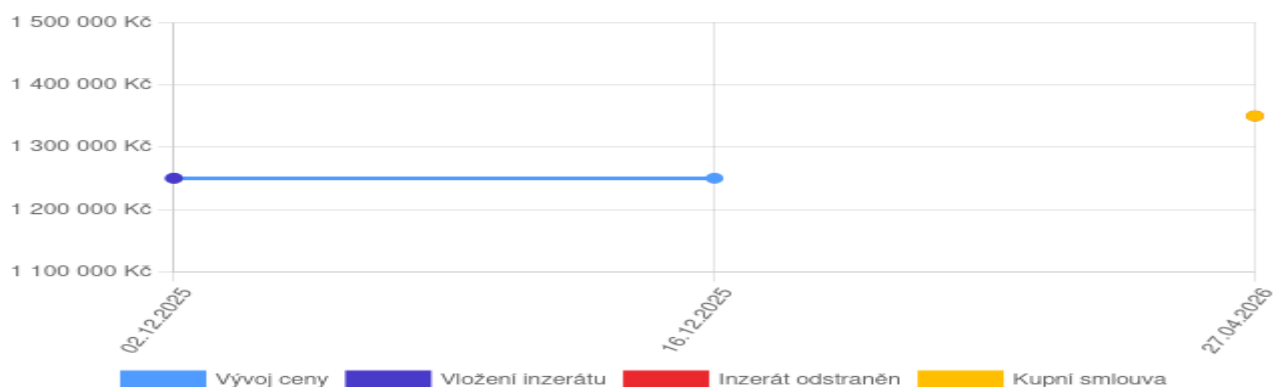
Lokalita	Doloplazy, okres Prostějov	Cena dle KS	1 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.04.2026	Číslo řízení	V-2687/2026-709
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	423 m ²
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Doloplazy okr. Prostějov o celkové rozloze 423 m². Pozemek se nachází jako rohový v klidné části ulice s úpravami chodníků a příjezdové komunikace. Inženýrské sítě jsou za hranicí pozemku a jedná se o obecní vodu, kanalizaci, elektřinu a plyn. Pozemek je rovinatý, slunný a nic nebrání plánování výstavby rodinného domu. Mapy IS ve FOTOgalerii. Na prohlídce se dozvíte všechny podrobnosti.

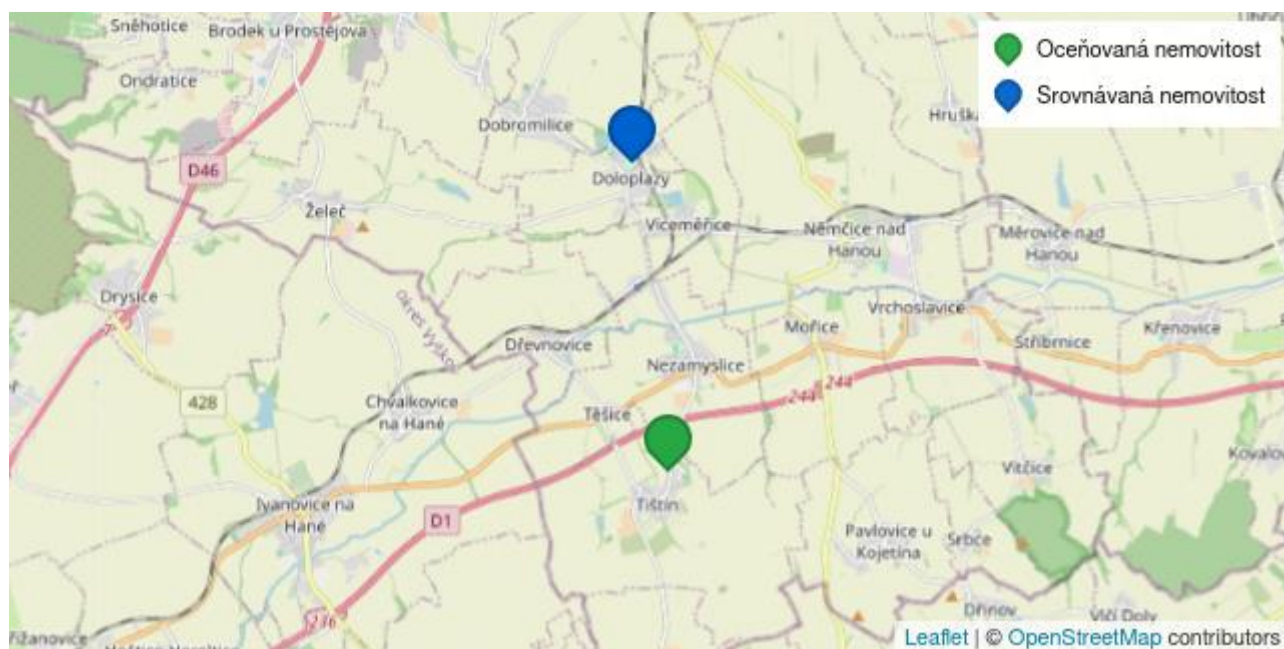
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

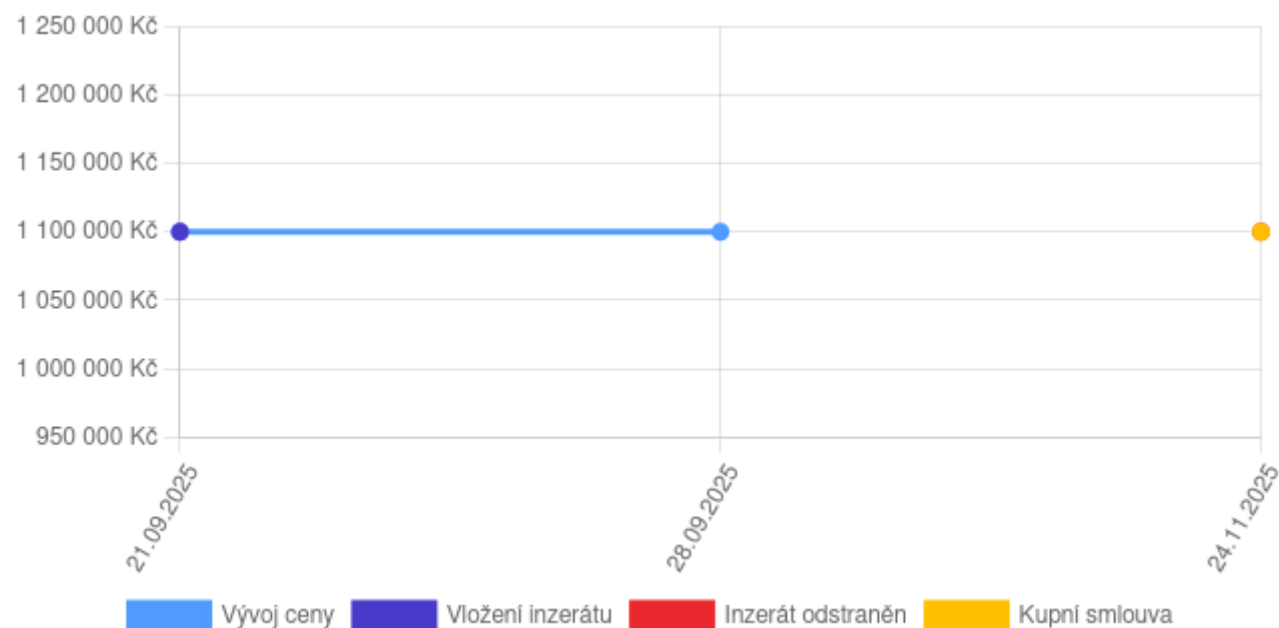
Lokalita	Vilapark, Brodek u Prostějova, okres Prostějov	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.11.2025	Číslo řízení	V-7793/2025-709
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Elektřina	230V a 400V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	284 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Přijezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice, Autobus

Nabízím k prodeji pozemek určený pro bydlení v klidné lokalitě na okraji obce Brodek u Prostějova. Tento pozemek o výměře 284 m² představuje ideální příležitost pro realizaci vašich stavebních plánů a vytvoření vysněného domova. Benefitů této lokality je mnoho, jedním z nich je výborná dopravní dostupnost. Blízkost dálnice zajišťuje pohodlný a rychlý přístup do okolních měst. Prohlídky jsou možné po předchozí domluvě. Pro více informací o této nemovitosti nebo sjednání prohlídky mě prosím kontaktujte nebo vyplňte níže uvedený formulář. RK prosím nevolejte.

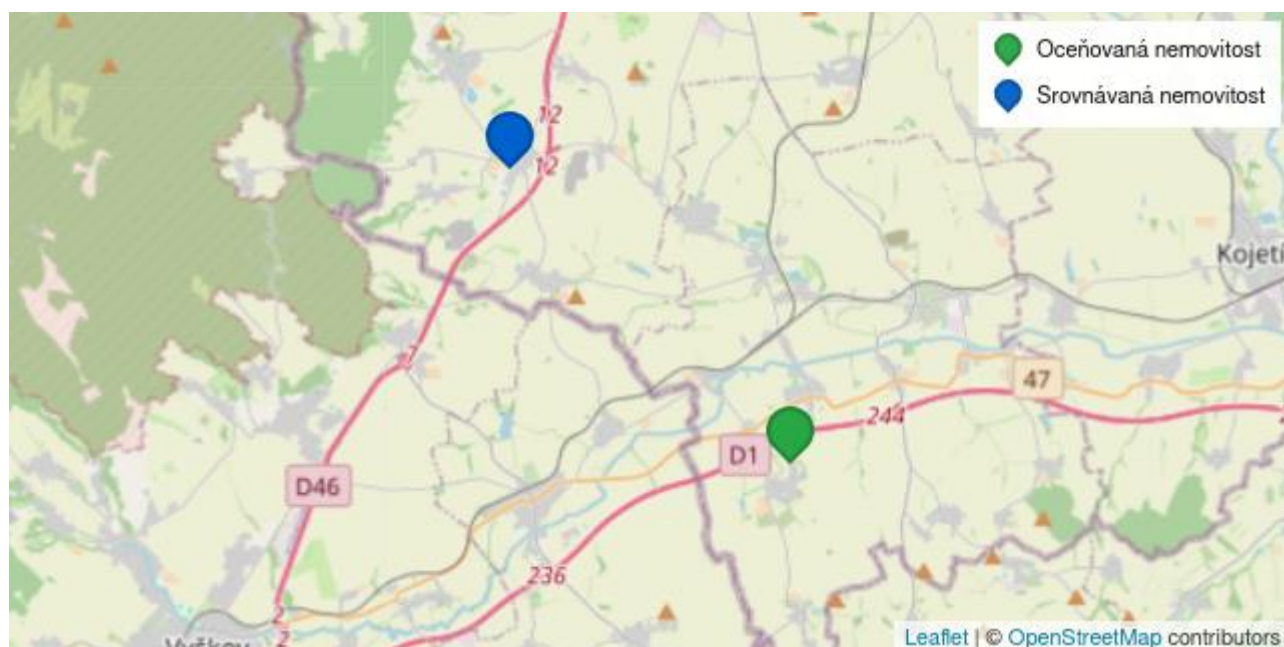
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

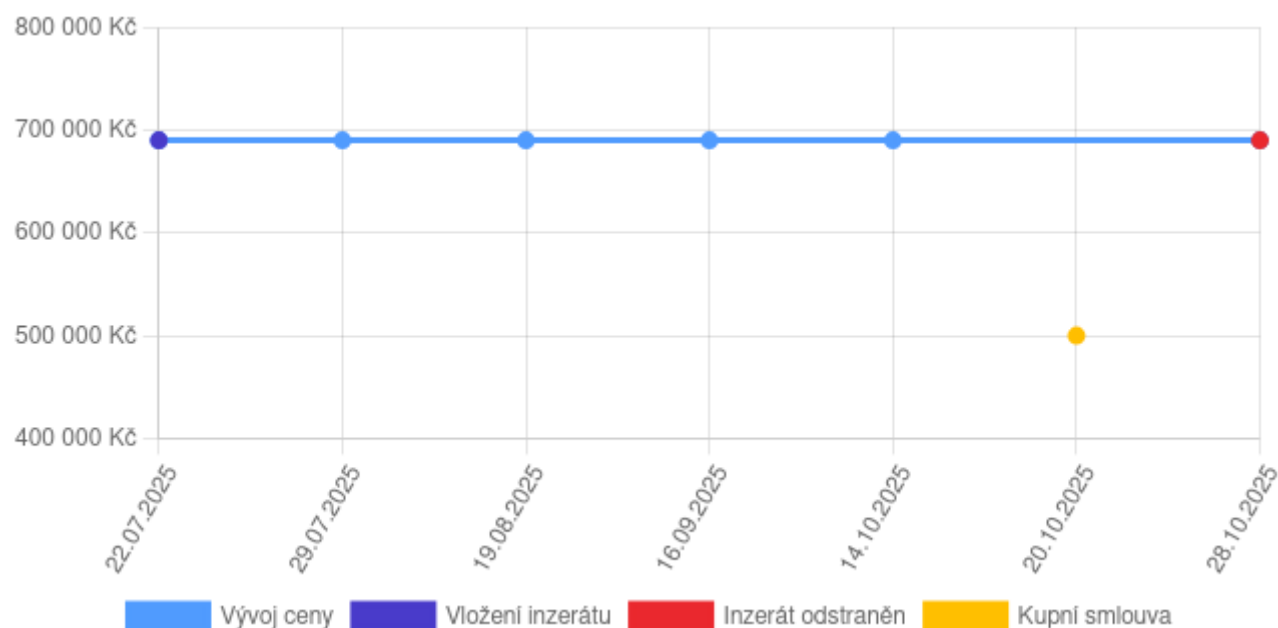
Lokalita	Kojetín, okres Přerov	Cena dle KS	500 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.10.2025	Číslo řízení	V-6247/2025-808
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Elektřina	120V, 230V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	115 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

Nabízíme k prodeji pozemek o rozloze 115 m² určený k bydlení, nacházející se v klidné části obce Kojetín. Tento pozemek je ideální pro výstavbu menšího rodinného domu či dvou bytů a to díky svému umístění, které zaručuje klid a soukromí. Stav nemovitosti je dobrý, což umožňuje rychlý začátek stavebních prací. Kojetín je malebná obec s dobrou dopravní dostupností a základní občanskou vybaveností. Pokud hledáte místo pro klidné bydlení s možností vlastního projektu za minimum počátečního vkladu, tento pozemek je pro vás ideální volbou. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací a sjednání prohlídky. více

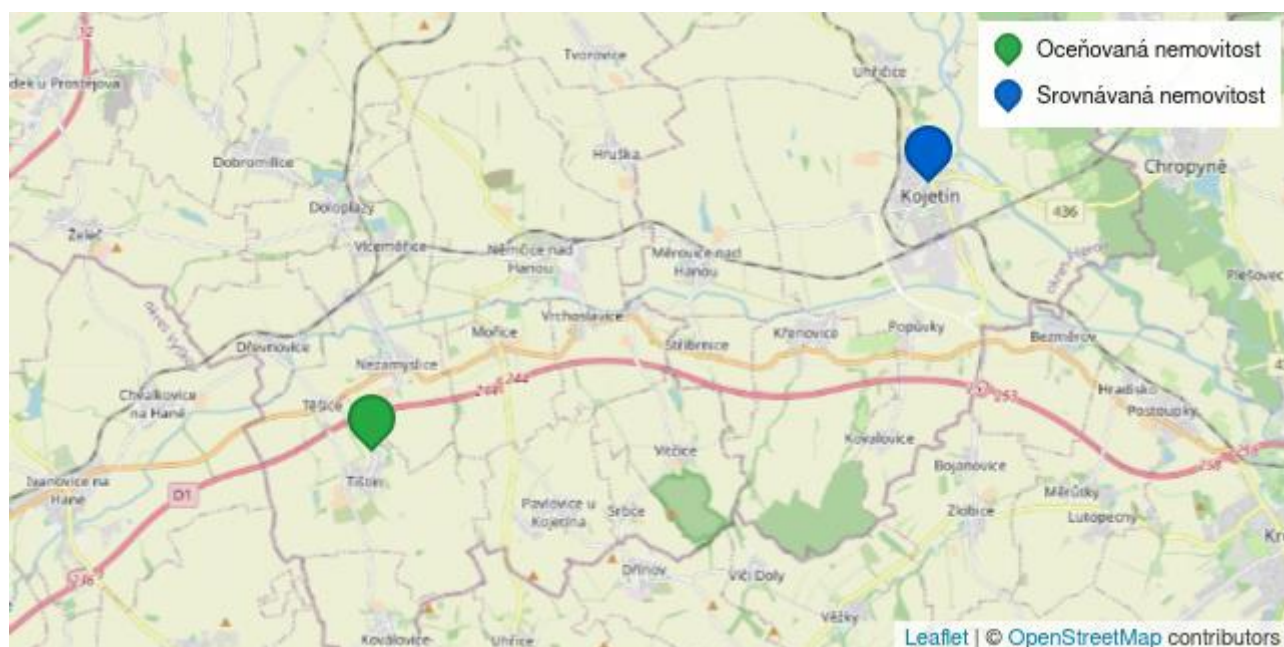
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

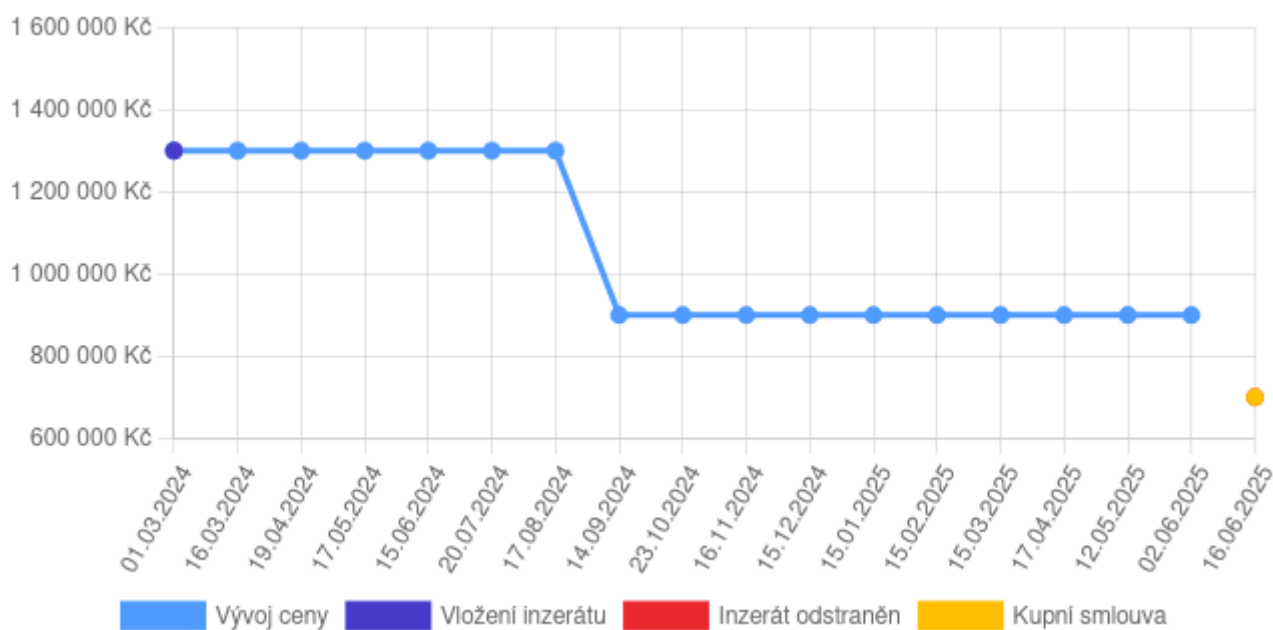
Lokalita	Kojetín, okres Přerov	Cena dle KS	700 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.06.2025	Číslo řízení	V-3737/2025-808
Poznámka k ceně	včetně právního servisu a provize	Voda	Vodovod, Připojení ke studni
Přípojky	Ano	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	170 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Dálnice, Vlák		

Prodej stavební parcely na ulici Růžová v Kojetíně. Na hranici pozemku se nachází plyn, kanalizace a obecní vodovod, elektřina je přivedena na pozemek. S ohledem na okolní zástavbu a na historii parcely (původně zde stál dům), je pozemek předurčen k výstavbě řadového rodinného domu. Bez poplatku zajistíme profesionální návrh financování včetně jeho expresní realizace.

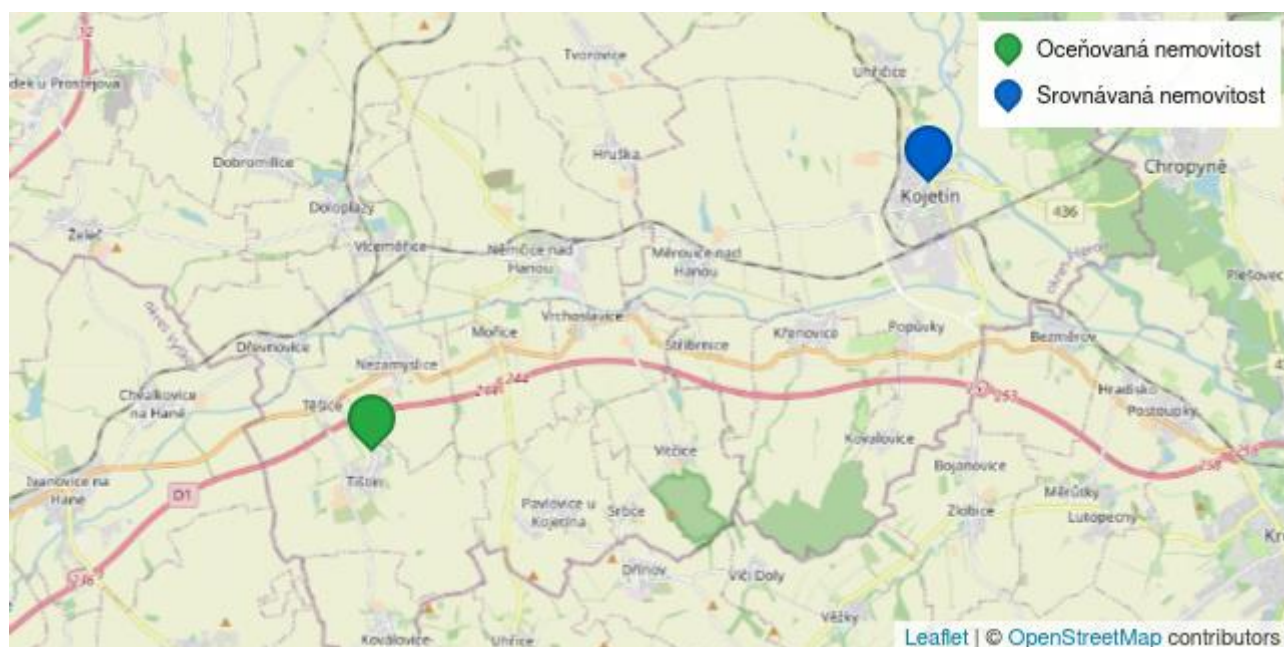
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam z realitní inzerce

Prodej, Pozemek, 331 m², Tišín, okres Prostějov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

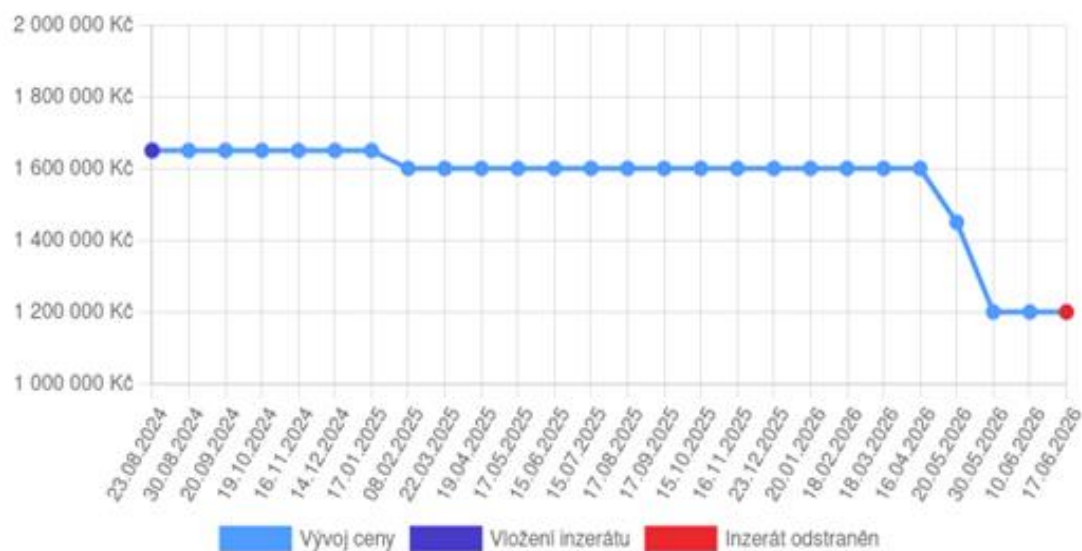
Lokalita	Tišín, okres Prostějov	Cena	1 200 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plyn	Plynovod
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	331 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice		

BO. Vám exkluzivně nabízí k prodeji stavební pozemek v obci Tišín, okres Prostějov. Na pozemku o celkové ploše 331 m² stojí dům, na který je už schválený demoliční výměr. Elektřina, voda, plyn i veřejná kanalizace jsou u pozemku. Maximální výška zástavby je dvě nadzemní podlaží a podkroví. V obci je mateřská i malotřídní základní škola, pošta, praktický lékař, sportovní areál i dětské hřiště. Máte zájem? Zavolejte nám. Bližší informace Vám rád sdělím na prohlídce nemovitosti.

Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení

