

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049314/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Koclířov pro exekuční řízení č.j. 220 EX 5205/26.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 9, Mgr. Michal Suchánek, soudní exekutor, LL.M.
	Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

OBVYKLÁ CENA	1 611 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 05.08.2026

Vyhotoveno: V Praze 05.08.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 169 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 99 Koclířov, způsob využití: rodinný dům, a pozemků parc. č. 1585/1 (zahrada) a parc. č. 2615/67 (ostatní plocha), včetně příslušenství v kat. území Koclířov, obec Koclířov, část obce Koclířov, okres Svitavy, zapsáno na LV 587.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.07.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Michala Suchánka LL.M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 1.6.2026 pod č.j. 220 EX 5205/26-44,

- usnesení soudního exekutora Mgr. Michala Suchánka LL.M. o nařízení ohledání ze dne 25.6.2026 pod č.j. 220 EX 5205/26-51,

- exekuční příkaz soudního exekutora Mgr. Michala Suchánka LL.M k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí ze dne 13.4.2026 pod č.j. 220 EX 5205/26-23,
- poučení týkající se znaleckého posudku soudního exekutora Mgr. Michala Suchánka LL.M. ze dne 8.6.2026 pod č.j. 220 EX 5205/26-49,
- pověření soudního exekutora vydané OS Svitavy ze dne 8.4.2026 pod č.j. 3 EXE 189/2026-14,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 22.7.2026,
- list vlastnictví č. 587 ze dne 28.5.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 19.6.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 19.6.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3814/2025-609. Podání k okamžiku 2.6.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-846/2026-609. Podání k okamžiku 6.2.2026,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5035/2025-609. Podání k okamžiku 15.7.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Koclířov, k.ú. Koclířov
Adresa nemovité věci: Koclířov 99, 569 11 Koclířov

Místopis

Obec Koclířov se nachází v Pardubickém kraji, v okrese Svitavy. Nachází se cca 5 km východně od města Svitavy, cca 8 km západně od města Moravská Třebová, cca 20 km jihovýchodně od města Litomyšl a cca 24 km severně od města Letovice. Jedná se o obec s průměrně rozvinutou infrastrukturou a s minimální nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola a základní škola (1. stupeň). Zdravotní péči v obci zajišťuje ordinace lékaře, ostatní je lékařská péče je dostupná ve výše uvedených okolních městech. Nákup zboží je dostupný v místním obchodě. Ve městě se dále nachází pošta, kulturní dům, knihovna a sportovní zařízení (fotbalové hřiště, víceúčelové hřiště). Dopravní obslužnost zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve střední, zastavěné a klidné části obce Koclířov č.p. 99 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Koclířov, škola ” se nachází cca 750 m od oceňované nemovité věci.

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	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 2615/1	OBEC KOCLÍŘOV, č. p. 123, 56911 Koclířov
parc. č. 2897	Česká republika
parc. č. 2650/50	OBEC KOCLÍŘOV, č. p. 123, 56911 Koclířov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům č.p. 99 Koclířov s půdou. Dům je částečně podsklepený. Konstrukce budovy je částečně zděná a částečně kamenná. Její stavebně - technický stav je průměrný, odpovídající minimální údržbě. Střecha budovy je převážně sedlová s krytinou z osinkocementové šablony. Střecha je opatřena komínem a jsou zde žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou plastové. Okna domu jsou částečně plastová a částečně dřevěná dvojitá, okna jsou opatřena parapety. Fasáda domu je nezateplená a je částečně opadaná a popraskaná. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci bez chodníku.

Z inženýrských sítí (dle RÚIAN) je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. St. 169 stojí stavba rodinného domu č.p. 99 Koclířov. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 262 m², na pozemek navazují pozemky parc. č. 1585/1 (zahrada) o výměře 466 m² a parc. č. 2615/67 (ostatní plocha) o výměře 261 m², společně tvoří jeden funkční celek. Pozemek je rovinný, travnatý a neudržovaný. Pozemek je neoplocený a je přístupný přes pozemek parc. č. 2615/1 ve vlastnickém právu OBEC KOCLÍŘOV, č. p. 123, 56911 Koclířov, pozemek parc. č. 2897 ve vlastnickém právu Česká republika a pozemek parc. č. 2650/50 ve vlastnickém právu OBEC KOCLÍŘOV, č. p. 123, 56911 Koclířov.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tato skutečnost je zohledněna v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tato skutečnost je zohledněna v celkové obvyklé ceně.

Věcná břemena nebyla zjištěna. Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Ohledání bylo provedeno dne 22.7.2026 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a neposkytl potřebné informace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Koclířov.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 99 Koclířov

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	153,00 m ²
Výměra pozemku:	989,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům Koclířov	
Lokalita:	Koclířov 221, 569 11	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Koclířov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní dům s půdou, zděné konstrukce. Dům je nepodsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře jsou plastové. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 95 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 95 m ² . Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace bez chodníku.	
Pozemek:	95,00 m ²	
Zastavěná plocha:	95,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,13	
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,09	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 600 000 Kč	1,18	1 888 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
2.6.2025 (V-3814/2025-609)

2.	Rodinný dům Koclířov	
Lokalita:	Koclířov 90, 569 11	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Koclířov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní dům s obyvatelným podkrovím, zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou ze šablony. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1295 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 79 m ² . Příslušenstvím je dřevěná garáž, plechové kůlny a skleník. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace bez chodníku.	
Pozemek:	1 295,00 m ²	
Zastavěná plocha:	79,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,06	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 500 000 Kč	0,91	1 365 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
6.2.2026 (V-846/2026-609)

3.	Rodinný dům Koclířov	
Lokalita:	Koclířov 98, 569 11	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Koclířov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní dům s obyvatelným podkrovím, zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Okna domu jsou dřevěná dvojitá, opatřena dřevěnými okenicemi. Vchodové dveře jsou dřevěné, částečně prosklené. Součástí domu je vestavěná garáž. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 409 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 91 m ² . Příslušenstvím je stodola a dřevěná dílna. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace bez chodníku.	
Pozemek:	409,00 m ²	
Zastavěná plocha:	91,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,12	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	1,06	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 650 000 Kč	0,96	1 584 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej
z 15.7.2025
(V-5035/2025-609)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Koclířov 1 600 000,-	1	1 600 000,-	1,13	1,20	1,00	1,00	1,00	0,80	1,09	1,18	1 888 000,-
2. Rodinný dům Koclířov 1 500 000,-	1	1 500 000,-	1,06	1,10	1,00	1,00	0,95	0,85	0,97	0,91	1 365 000,-
3. Rodinný dům Koclířov 1 650 000,-	1	1 650 000,-	1,12	1,00	1,00	1,00	0,95	0,85	1,06	0,96	1 584 000,-

Minimální jednotková porovnávací cena	1 365 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 612 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 888 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 612 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 612 333 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu

ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 99 Koclířov

1 612 333,- Kč

Porovnávací hodnota	1 612 333 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 611 000 Kč
slovy: Jeden milion šest set jedenáct tisíc Kč	

Silné stránky

- velikost pozemku.

Slabé stránky

- stavebně - technický stav.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejků) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 169 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 99 Koclířov, způsob využití: rodinný dům, a pozemků parc. č. 1585/1 (zahraada) a parc. č. 2615/67 (ostatní plocha), včetně příslušenství v kat. území Koclířov, obec Koclířov, část obce Koclířov, okres Svitavy, zapsáno na LV 587.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.611.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemek parc. č. St. 169 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 99 Koclířov, způsob využití: rodinný dům, a pozemků parc. č. 1585/1 (zahraada) a parc. č. 2615/67 (ostatní plocha), včetně příslušenství v kat. území Koclířov, obec Koclířov, část obce Koclířov, okres Svitavy, zapsáno na LV 587.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- žádné.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.611.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

1 611 000 Kč

slovy: Jeden milion šest set jedenáct tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 587	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049314/2026.

V Praze 05.08.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date:
2026.08.09
14:37:19 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2026 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 5205/26 pro Soudní exekutor Suchánek
Michal, Mgr.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578231 Koclířov

Kat.území: 667595 Koclířov

List vlastnictví: 587

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jílek František, č.p. 99, 56911 Koclířov		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 169	262	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Koclířov, č.p. 99, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 169				
1585/1	466	zahradá		zemědělský půdní fond
2615/67	261	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů dle článku I zástavní smlouvy, a to:

- a) dluhy ze smlouvy o hypotečním úvěru č. HY2106AS00 až do výše 1.900.000,- Kč,
b) dluhy, které budou vznikat v době od uzavření zástavní smlouvy do 23.9.2055 ze zajištěné smlouvy uvedené v článku I, odst.1, písm. b) a to až do výše 1.900.000,- Kč.

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: St. 169, Parcela: 1585/1, Parcela: 2615/67

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení Reg.č.:
HY2106AS10 ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2021
14:33:54. Zápis proveden dne 18.11.2021; uloženo na prac. Svitavy

V-10113/2021-609

Pořadí k 27.10.2021 14:33

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení Reg.č.:
HY2106AS10 ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2021
14:33:54. Zápis proveden dne 18.11.2021; uloženo na prac. Svitavy

V-10113/2021-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení Reg.č.:
HY2106AS10 ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2021
14:33:54. Zápis proveden dne 18.11.2021; uloženo na prac. Svitavy

V-10113/2021-609

o Zákaz zatížení

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2026 12:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578231 Koclířov

Kat.území: 667595 Koclířov

List vlastnictví: 587

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

Typ vztahu

zákaz zřízení věcného břemene ve prospěch třetí osoby spočívající v právu doživotního užívání bez souhlasu banky do zániku zástavního práva.

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: St. 169, Parcela: 1585/1, Parcela: 2615/67

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení Reg.č.:
HY2106AS10 ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2021
14:33:54. Zápis proveden dne 18.11.2021; uloženo na prac. Svitavy

V-10113/2021-609

Pořadí k 27.10.2021 14:33

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 4

Povinnost k

Jílek František, č.p. 99, 56911 Koclířov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 5205/26-22 ze dne
13.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 19:09:30. Zápis proveden
dne 15.04.2026; uloženo na prac. Praha

Z-17632/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 169, Parcela: 1585/1, Parcela: 2615/67

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX 5205/26-23 ze dne
13.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 19:09:31. Zápis
proveden dne 15.04.2026; uloženo na prac. Svitavy

Z-2021/2026-609

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2021 16:01:02.
Zápis proveden dne 14.12.2021.

V-10908/2021-609

Pro: Jílek František, č.p. 99, 56911 Koclířov

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2026 12:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578231 Koclířov

Kat.území: 667595 Koclířov

List vlastnictví: 587

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1585/1	73054	90
	75600	376

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.05.2026 12:41:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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











