

19EX430/15

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3779/25/2026

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. St. 93 jehož součástí je stavba rodinného domu: Kocliřov č.p. 182, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Kocliřov, obec Kocliřov, okres Svitavy, zapsáno na LV č. 201.



Objednatel posudku:

ERINSEN a.s.
Podháji 1252/5
621 00 Brno-Rečkovice

Účel posudku:

Exekuční příkaz č.j.: 200 EX 6321/25-16.
Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 23.3.2026 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín - Darkovičky
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 24.03.2026

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD HRADEC KRÁLOVÉ U Soudu 276, Hradec Králové 3, 500 03 JUDr. Marcela Dvořáková	Doslo 09-04-2026 Pod. Mm. 97	Počet sejmopisů: 1	Počet příloh: 0	Podpis:
--	---------------------------------	--------------------	-----------------	---------

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. St. 93 jehož součástí je stavba rodinného domu: Kocliřov č.p. 182, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Kocliřov, obec Kocliřov, okres Svitavy, zapsáno na LV č. 201.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikladaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnotou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí odhadovaná částka, ze které by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po naležitěm marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně.

Metodika ocenění

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávání**.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.03.2026 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 24.3.2026, vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 201;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje získané od zástupce objednatele ocenění;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. St. 93
Adresa předmětu ocenění: Kocliřov 182
569 11 Kocliřov

L.V: 201
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Kocliřov
Katastrální území: Kocliřov
Počet obyvatel: 726

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $Z_{Cv} = 1\,861,00 \text{ Kč/m}^2$

Koefficienty obce		Název koeficientu	
IV	0,65	01. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	
IV	0,60	02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	
II	1,03	03. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí)	
		vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	
III	0,70	04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	
III	0,90	05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	
V	0,85	06. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	

Základní cena stavebního pozemku $ZC = Z_{Cv} * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 400,00 \text{ Kč/m}^2$

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. St. 93 jehož součástí je stavba rodinného domu: Kocliřov č.p. 182, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Kocliřov, obec Kocliřov, okres Svitavy, zapsáno na LV č. 201.

Oceňovaná nemovitost – se nachází v okrajové části obce Kocliřov, okr. Svitavy. Oceňovaný pozemek parc.č. St. 93 je rovinný, má nepravidelitný tvar. Na oceňovaném pozemku se nachází torzo původního objektu rodinného domu č.p. 182. V současnosti se na pozemku nacházejí zbytky původních obvodových a nosných konstrukcí a zbytky původní konstrukce střechy. Nálady na odstranění zbytků konstrukcí rodinného domu, jejích likvidace a uložení na skládku, výrazně převyšují zůstatkovou hodnotu případně využitelného materiálu z demolic. Oceňovaný pozemek je přímo přístupný z veřejné asfaltové komunikace – parc.č. 2615/16 (ve vlastnictví obce Kocliřov).

3.2. Obsah

1. Rodinný dům č.p. 182
2. Pozemek parc.č. St. 93

4. POSUDEK

4.1. 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: 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		
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: Vlivy zvyšující cenu - Výrazně vyšší skutečně realizované ceny srovnatelných nemovitostí.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nejvýznamovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nejvýznamovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_t = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_t = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

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. Převládající zastavba v okolí pozemku a zvláštní prostředí: Rezidenční zastavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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 nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobře dostupnost centra obce
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití
9. Obvlastelstvo: Bezproblémové okolí
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.

0,01
0,00
0,00
0,00

VII
III
II
II

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

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

$$\text{Koefficient } pp = I_r * I_p = 1,414$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_r * I_p = 1,414$$

1. Rodinný dům č.p. 182

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

Náklady na demolici:

0,- Kč
0,- Kč

Ocenění

0,- Kč - 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26

= 0,- Kč

Rodinný dům č.p. 182 - cena zjištěná

= 0,- Kč

2. Pozemek parc.č. St. 93

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_r = 1,360$

Index polohy pozemku $I_p = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně -
3. Ztižené základové podmínky: Neztížené základové podmínky
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

0,00
0,00
0,00
0,00
0,00

č.
II
IV
III
I
I
II

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

celkový index I = I_r * I_o * I_p = 1,360 * 1,000 * 1,040 = 1,414

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^n P_i = 1,000$$

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			
					Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	zastavěná plocha a nádvoří	Stavební pozemek - celkem	Stavební pozemek - celkem
				565,60			400,-	1,414		280 537,60	496	280 537,60

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 182
2. Pozemek parc.č. St. 93
0,- Kč
280 538,- Kč
Cena zjištěná - celkem:

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:
280 540,- Kč
slovy: Dvě stě osmdesát tisíc pět set čtyřicet Kč

Realizovaný prodej 10/2024 (V-7822/2024-609) – Kocliřov, okr. Svítavy – stavební pozemek parc.č. 5038/4 o ploše 888m². Pozemek je rovinný, přístupný po obecní cestě. Voda a el. proud je těsně na hranici pozemku, kanalizace zde není.

Realizovaný prodej 10/2024: 890.000,- Kč (= cca 1.002,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelnou stavební připravenost, velikost a tvar, starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05.

Úpravenou jednotkovou cenu stanovuji na 1.052,- Kč/m² plochy pozemku.

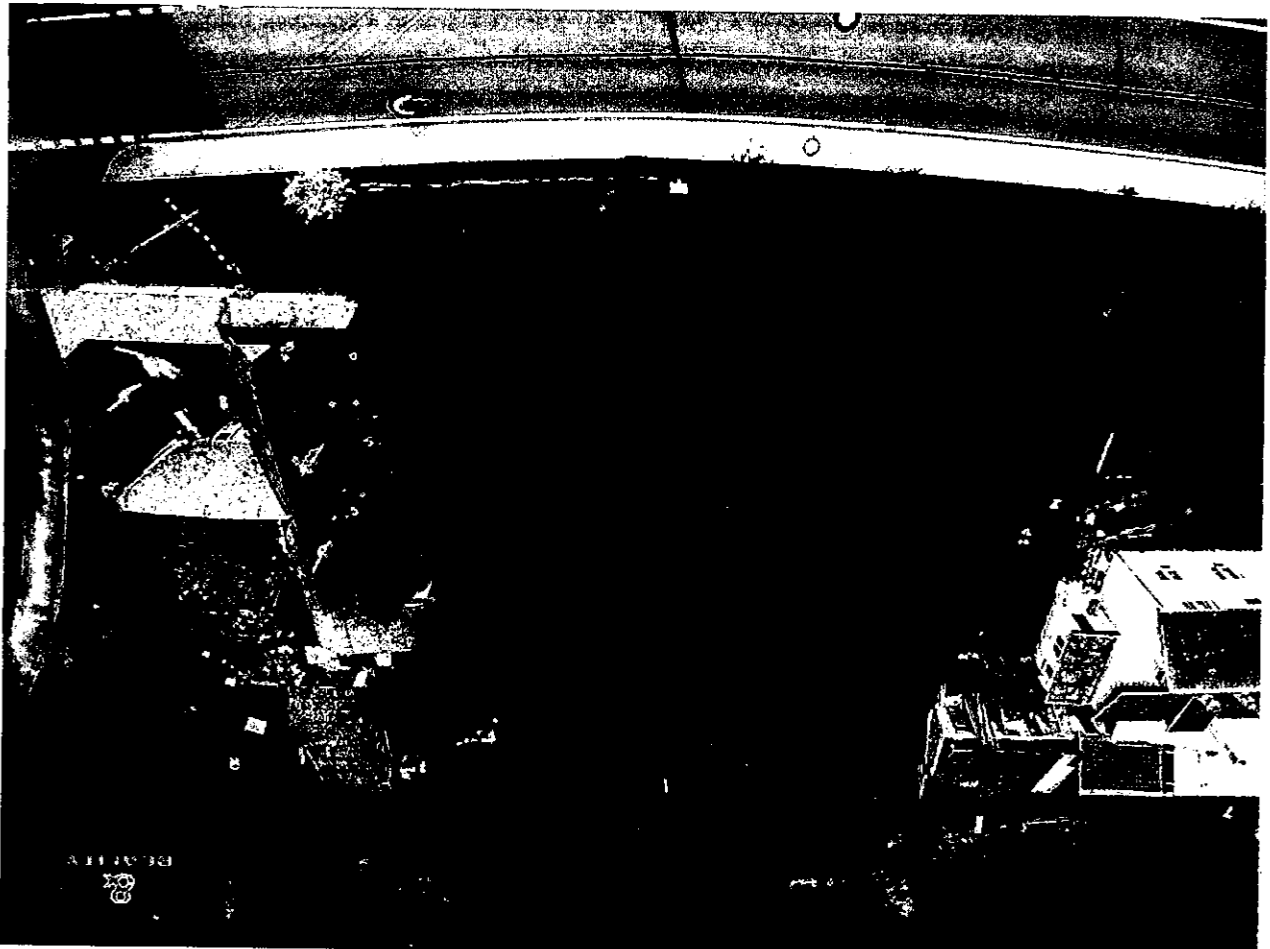


1. srovnatelná nemovitost

Na oceňovaném pozemku parc.č. St. 93 se v současnosti nacházejí již pouze zbylé konstrukce a sutiny z původního objektu rodinného domu č.p. 182. Dosud nedošlo k úplnému odstranění zbylých oceňovaných konstrukcí a výmazu této stavby z katastru nemovitostí. Vzhledem k těmto skutečnostem je porovnávací hodnota oceňované nemovitosti stanovena pouze na základě stanovené porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku, se snížením o předpokládané náklady na odstranění zbylých konstrukcím jejích likvidací a uložení na skládku.

4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 05/2024 (V-3303/2024-609) – stavební pozemek parc.č. 282 o celkové výměře 614 m², v obci Kunčina – Nova Ves. Na pozemku je přípojka elektřiny, vodovodní řád vede přímo pod pozemkem a kanalizace je v dosahu cca 10 metrů od pozemku.

Realizovaný prodej 05/2024: 490.000,- Kč (= cca 798,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází v horší lokalitě – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; uvedený pozemek má srovnatelnou stavební připravenost, velikost a tvar, starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10.

Úpravenou jednotkovou cenu stanovuji na 922,- Kč/m² plochy pozemku.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 03/2025 (V-1809/2025-609) – Kocliřov, okr. Svítavy – stavební pozemek parc.č. 5038/3 o ploše 923m². Pozemek je rovinatý, přístupný po obecní cestě. Voda a el. proud je těsně na hranici pozemku, kanalizace zde není.

Realizovaný prodej 03/2025: 930.000,- Kč (= cca 1.008,- Kč/m² plochy pozemku)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má srovnatelnou stavební připravenost, velikost a tvar, starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05. Úpravenou jednotkovou cenu stanovuji na 1.058,- Kč/m² plochy pozemku.

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 922,- až 1.058,- Kč/m² plochy pozemku

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovuji průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 1.011,- Kč/m² plochy pozemku

496m² (plochy oceňovaného pozemku parc.č. St. 93) x 1.011,- Kč/m² = 501.456,- Kč

Předpokládámě náklady na odstranění zbylých konstrukcí RD č.p. 182 jejích likvidací a uložení na skládku ...

100.000,- Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti po odečtu nákladů ...

401.456,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena nemovitosti (cena podle cen. předpisu)	280.540,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	401.456,- Kč

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

6. ZÁVĚR

Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji

současnou obvyklou cenu nemovitosti

pozemku parc.č. St. 93 jehož součástí je stavba rodinného domu: Kocliřov č.p. 182, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Kocliřov, obec Kocliřov, okres Svitavy, zapsáno na LV č. 201, po zaokrouhlení na:

Obvyklá cena nemovitosti
401.000,-Kč

slovy: čtyřístajednatistic Kč

V Hlučíně dne 24.3.2026

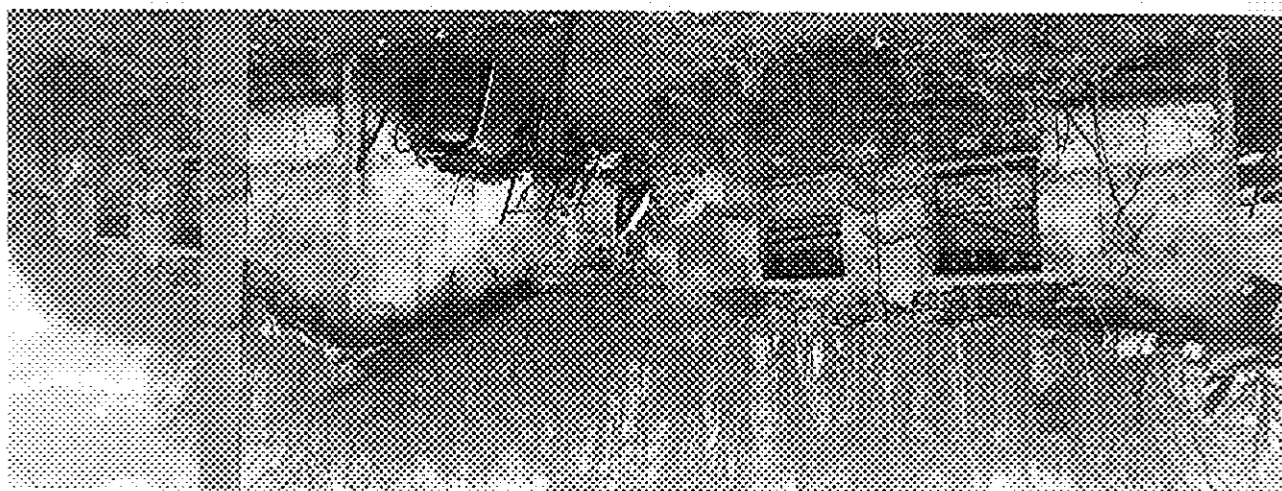
Ing. Petr Kreuzer

Jandova 150/4

748 01 Hlučín – Darkovičky



Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký výkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3779/25/2026.



Fotodokumentace porizená znalcem

