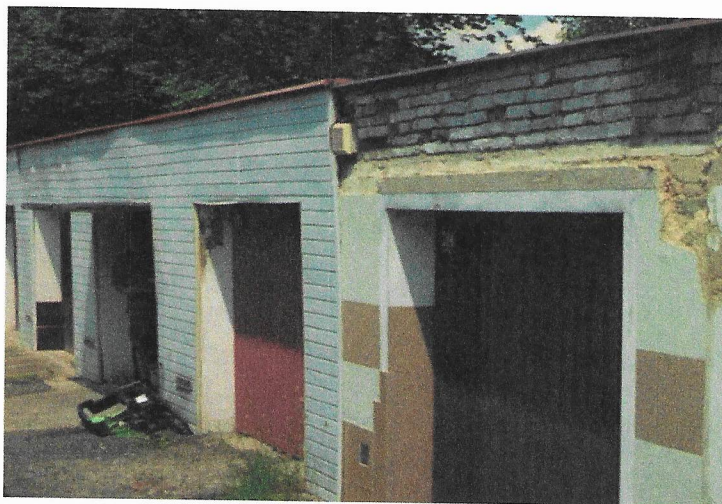


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2656-008-2026

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 465/8 - zastavěná plocha a nádvoří (LVč. 1555), jehož součástí je stavba č.ev. 383, garáž (LVč. 1860), kú. Dubí u Teplic, obec Dubí, GPS 50.6714231N, 13.7917250E.



Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad, Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15,
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX
2271/14-212

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023, č. 370/2024 a č. 523/2025 Sb. s účinností od 1.1.2026.

Oceněno ke dni:

11.února 2026

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 12.února 2026

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 465/8 - zastavěná plocha a nádvoří (LVč. 1555), jehož součástí je stavba č.ev. 383, garáž (LVč. 1860), kú. Dubí u Teplic, obec Dubí, LVč. 546. GPS 50.6714231N, 13.7917250E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dubí u Teplíc, obec Dubí, list vlastnictví č. 1860 a č. 1555, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice dne 9.1.2026. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Dubí u Teplíc, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny dne 12.2.2026. Fotodokumentace ze dne 11.2.2026. Místní šetření znalce dne 11.2.2026.

3. NÁLEZ

3.1 Blížejší údaje o nemovité věci

Dubí je lázeňské město v severních Čechách v bezprostřední vzdálenost od Teplic a hraničního přechodu s NSR. Město je proslulé výrobou skla a porcelánu. Leží v okrese Teplice, v Ústeckém kraji, v nadmořské výšce 389 metrů. Žije zde přibližně 8 100 obyvatel. Části města Dubí jsou Běhánky, Bystřice, Cínovec, Drahůnky, Mstišov, Pozorka.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 465/8 - zastavěná plocha a nádvoří (LVč. 1555), jehož součástí je stavba č.ev. 383, garáž (LVč. 1860), kú. Dubí u Teplic, obec Dubí, LVč. 546. GPS 50.6714231N, 13.7917250E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 1860, obec Dubí, kú. Dubí u Teplic zapsáni:

Podíl 1/2 Josef Guzanič Zahradní 321/30 417 01 Dubí

Podíl 1/2 Pavlína Součková Na Výsluní 1970 438 01 Žatec

3.3 Přílohy posudku

Fotodokumentace

LV

Katastrální mapa

3.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3989/29 - ostatní plocha, jiná ploch, kú. a obec Lenešice, LVč. 714.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Garáž č.ev. 132, kú. Dubí u Teplic. Smlouva kupní ze dne 7.6.2023, právní účinky zápisu k okamžiku 7.6.2023, zápis proveden dne 28.6.2023, č.j. V-2896/2023-509. Kupní cena 320.000,-Kč. Stejná lokalita, garáž v obdobném stavebně technickém stavu.

4.1.1.2 Charakteristika

Lokalita: Dubí

4.1.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.15
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.05
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.07
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.292

4.1.1.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	320.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.2920	= Kč	247.678,-
Z toho cena za m ³ při výměře 60.00 m ³	= Kč	4.127,97

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 258.611,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 185.360,-Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 258.611,-Kč. Spoluavl. podíl. id 1/2 činí 129.306,-Kč.

4.1.2.2 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	320000	1.292	247678
2	350000	1.328	263495
3	370000	1.328	278552
Celk.prům.			263242
Minimum			247678
Maximum			278552

4.1.2.3 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	247.678,-
Průměrná cena	= Kč	263.242,-
Maximální cena	= Kč	278.552,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	258.611,-
Výměra předmětu ocenění = 60.00 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	258.611,-
Započtení spoluavl.podílu 1/2	= Kč	129.305,50
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	129.306,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Garáž bez čp./ č.ev., kú. Dubí - Bystřice. Smlouva kupní ze dne 9.10.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 9.10.2024, zápis proveden dne 31.10.2024, č.j. V-5557/2024-509. Kupní cena 350.000,-Kč. Stejná lokalita, garáž v obdobném stavebně technickém stavu.

4.1.3.2 Charakteristika

Lokalita: Dubí - Bystřice

4.1.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00

5.	Technický stav	1.15
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.05
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.10

Index odlišnosti (součin hodnot) 1.3283

4.1.3.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	350.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.3283	= Kč	263.495,-
Z toho cena za m ³ při výměře 60.00 m ³	= Kč	4.391,58

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Garáž bez č.ev. 106, kú. Dubí Bystřice. Smlouva kupní ze dne 28.5.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 6.6.2025, zápis proveden dne 27.6.2025, č.j. V-3150/2025-509. Kupní cena 370.000,-Kč. Stejná lokalita, garáž v obdobném stavebně technickém stavu.

4.1.4.2 Charakteristika

Lokalita: Dubí - Bystřice

4.1.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.15
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.05
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.10

Index odlišnosti (součin hodnot) 1.3283

4.1.4.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	370.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		

Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1,3283	= Kč	278.552,-
Z toho cena za m ³ při výměře 60.00 m ³	= Kč	4.642,53

4.1.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 465/8 - zastavěná plocha a nádvoří (LVč. 1555) v SJ Josef Guzanič a Pavlína Součková.

4.1.5.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)	3	0.85
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.7293

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7293$$

4.1.5.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněná území a ochranné pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem 0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	2.075,-
ZC = ZC _v x I _u = 2845 Kč x 0.7293 = 2075 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8800
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.089 x 0.808		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.826,-
Cena za celou výměru 23.00 m ²	= Kč	41.998,-
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	20.999,-
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč		20.999,-

4.1.6 Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Řadová garáž postavená v řadě sedmi garáží jako prostřední. Je postavená na základových pasech s vodorovnou izolací, je zděné konstrukce s cihel, čelní stěna je obložena plastovými deskami v designu palubek, strop panelový, na něm je izolační vrstva ze škváry, cementový potěr a svařovaná živičná krytina. Klemp. konstrukce jsou z pozink. plechu, vrata plechová výklopná, omítky vnitřní štukové, vnější ze zadní strany zcela opadané. Garáž je napojena na rozvod elektřiny. Dle sdělení spoluvlastníka garáže pana Guzaniče byla garáž postavená v roce 1990. Stav je zhoršený díky eroze škváry ve stropní konstrukci a zatékání vody na zadní stěnu garáže.

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

4.1.6.3 Obestavěný prostor

Výměra pozemku 3.64*6.11*2.80 = 62.27 m²

4.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP	3.61*6.11 22.06 m ²	0.00 m	2.80 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 22.06 m² a prům.výška podlaží je 2.80 m.

4.1.6.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	3	-0.01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality	3	1.00
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)	2	1.10
9. Občanská vybavenost obce Základní vybavenost (obchod, ambulanci zařízení a základní škola)	2	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.01

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.01) \times 1.1 = 1.089$$

4.1.6.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, garáže)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku Výrobní objekty	4	0.02
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.01
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci	2	0.00
5. Parkovací možnosti Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	2	0.00
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti Poloha bez vlivu na komerční využití	2	0.00
7. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.01) \times 0.8 = 0.808$$

4.1.6.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	2	B
1. Druh stavby Řadová	1	-0.01
2. Konstrukce Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	2	0.00
3. Technické vybavení Jen el. proud 230 V	2	-0.02
4. Příslušenství - venk. úpravy Bez příslušenství	2	-0.01
5. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
6. Stavebně- technický stav Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.82+0 pro stáří 36 let)	3	0.6970
Celkem *		-0.04

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V6 = (1 + -0.04) \times 0.697 = 0.669$$

4.1.6.8 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

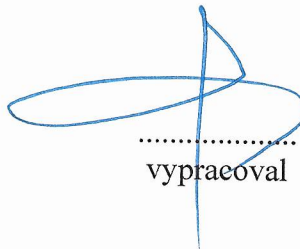
Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.911,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.669
It: index trhu		x 1.089
Ip: index polohy		x 0.808
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	2.302,25
Cena za celý obestavěný prostor 62.27 m ³	= Kč	143.361,06
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	71.680,53
Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví	Cena celkem Kč	71.681,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	129.306,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	129.306,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	129.306,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	129.310,-

Slovy: Jednostodvacetdevěttisíctřistadeset Kč

V Děčíně, dne 12.února 2026



.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 465/8 - zastavěná plocha a nádvoří (LVč. 1555), jehož součástí je stavba č.ev. 383, garáž (LVč. 1860), kú. Dubí u Teplic, obec Dubí, LVč. 546. GPS 50.6714231N, 13.7917250E, je 129.306,-Kč.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 012974/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII