

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2658-010-2026

o ceně nemovitostí, spoluhl. podílu id. ½ pozemku st.p.č. 86/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 40, rod. dům, pozemek p.č. 167/12 - zahrada, kú. Kostelec nad Ohří, obec Budyně nad Ohří, LVč. 532. GPS 50.3905825N, 14.1109019E.



Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX
60/24-59

Oceňovací předpis:

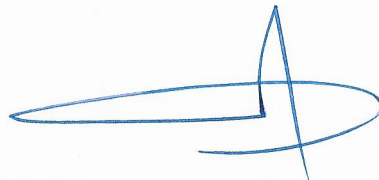
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, 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:

17.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 15 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 17.února 2026

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou nemovitostí spoluvl. podílu id. ½ pozemku st.p.č. 86/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 40, rod. dům, pozemek p.č. 167/12 - zahrada, kú. Kostelec nad Ohří, obec Budyně nad Ohří, LVč. 532. GPS 50.3905825N, 14.1109019E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Kostelec nad Ohří, obec Budyně nad Ohří, list vlastnictví č. 532, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice dne 2.7.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Jiříkov, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. Fotodokumentace ze dne 13.2.2026. Místní šetření znalce dne 13.2.2026 za účasti povinného a jeho bratra druhého podílového spoluvlastníka.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Budyně nad Ohří je město v okrese Litoměřice ležící nedaleko řeky Ohře. Samotným městem pak částečně protéká rameno Malá Ohře. Historické jádro města je od roku 1992 městskou památkovou zónou. Ve městě, včetně místních částí, žije přibližně 2 200 obyvatel. Kostelec nad Ohří je vesnice v okrese Litoměřice, kraj Ústecký, při pravém břehu řeky Ohře, zhruba 14 km západně od Roudnice nad Labem a 3,5 km východně od Libochovic. Spadá pod město Budyně nad Ohří. Budyně nad Ohří má rozšířenou občanskou vybavenost, kompletní vybavenost je ve městě Roudnice a Litoměřice. Samotná nemovitost se nachází na okraji Kostece nad Ohří (Roudníček) při výjezdu s obce ve směru na Kostelec nad Ohří. Jedná se o řadový dvojdomek, jeho levou část. K domu patří zahrada a zdělá zchátralá kolnas propadlou střechou zanesená nepořádkem.

Předmětem ocenění je spoluvl. podíl id. 1/2 pozemku pozemek st.p.č. 86/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 40, rod. dům, pozemek p.č. 167/12 - zahrada, kú. Kostelec nad Ohří, obec Budyně nad Ohří, LVč. 532. GPS 50.3905825N, 14.1109019E.

Předmětem ocenění je

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 532 obec Budyně nad Ohří, kú. Kostelec nad Ohří zapsáni:

Podíl id. 1/2

Karel Novotný

Kostelec nad Ohří čp. 40

413 01 Budyně nad Ohří

Podíl id. 1/2

Luděk Novotný

Kostelec nad Ohří čp. 40

413 01 Budyně nad Ohří

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

Cena obvyklá spoluhl. podílu id. ½ nemovitostí: pozemku st.p.č. 456 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 373, rod. dům, pozemek p.č.4204/1 - zahrada, p.č. 4204/2 - zahrada, LVč. 1064. GPS 50.9830989N, 14.5763039E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Kostelec nad Ohří čp. 39, LVč. 548, pozemky p.č.st. 63, kú. Kostelec nad Ohří. Smlouva kupní ze dne 27.8.2024, Právní účinky zápisu k okamžiku 23.9.2024, zápis proveden dne 15.10.2024, č.j. V-7560/2024-506. Kupní cena 1.990.000,-Kč. Stejná lokalita, srovnatelná nemovitost v rámci stavebně technického provedení, výrazně lepší stav po všech stránkách, větší OP, obdobná velikost pozemku.

4.1.1.2 Charakteristika

Lokalita: Kostelec nad Ohří

4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.990.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.2500	= Kč	1.592.000,-
Z toho cena za m ³ při výměře 800.00 m ³	= Kč	1.990,-

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 1.050.000,-Kč a kdy průměrná částka z 1m³ obestavěného prostoru činila částku 2.288,-Kč a nákladová metoda byla vypočtena na částku 879.956,-Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 1.050.000,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: "

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	1990000	1.250	1592000

2	1550000	1.000	1550000
3	500000	1.000	500000
Celk.prům.			1214000
Minimum			500000
Maximum			1592000

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	500.000,-
Průměrná cena	= Kč	1.214.000,-
Maximální cena	= Kč	1.592.000,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	1.050.200,-
Výměra předmětu ocenění = 307.00 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.050.000,-
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	525.000,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	525.000,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Purkarbská 286, Libochovice, LVč. 8, pozemky p.č.st.123, kú. Libochovice. Smlouva kupní ze dne 7.11.2025, Právní účinky zápisu k okamžiku 3.12.2025, zápis proveden dne 30.12.2025, č.j. V-10029/2025-506. Kupní cena 1.550.000,-Kč. Stejná lokalita, srovnatelná nemovitost v rámci stavebně technického provedení, obdobný OP, obdobná velikost pozemku.

4.1.3.2 Charakteristika

Lokalita: Libochovice

4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.550.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	1.550.000,-
Z toho cena za m ³ při výměře 400.00 m ³	= Kč	3.875,-

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

K myslivně 76, Poplze, Libochovice, LVč. 92, pozemky p.č.st.85, p.p.č. 595/8, kú. Poplze. Smlouva kupní ze dne 25.1.2024, Právní účinky zápisu k okamžiku 29.1.2024, zápis proveden dne 20.2.2024, č.j. V-707/2024-506. Kupní cena 500.000,-Kč. Stejná lokalita, srovnatelná

nemovitost v rámci stavebně technického provedení, obdobný OP, obdobná velikost pozemku.

4.1.4.2 Charakteristika

Lokalita: Poplze

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	500.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	500.000,-
Z toho cena za m ³ při výměře 500.00 m ³	= Kč	1.000,-

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek st.p.č. 86/2 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 17/12 - zahrada, kú. Kostelec nad Ohří.

4.1.5.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 389+265 = 654.00 m²

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.60
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.2592

$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2592$

4.1.5.4 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	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

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

4.1.5.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	699,-
ZC = ZC _v x I _u = 2698 Kč x 0.2592 = 699 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.7860
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.756 x 1.040		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	549,41
Cena za celou výměru 654.00 m ²	= Kč	359.316,76
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	179.658,38
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	179.658,-

4.1.6 Vedlejší stavba s krovem umožňuj.zřízení podkroví

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Zděná kolna, postavená naproti domu čp. 40. Obvodové zdivo zděné, stropy trámové, střecha pultová, krov dřevěný, krytina vlnité šablony na bázi vláknocementových desek. Propadlé stropy, nepořádek, bez dalšího vybavení. Budova neudržovaná zchátralá.

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

4.1.6.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	10.00*4.00*3.4	=	136.00 m ³
---------------	----------------	---	-----------------------

4.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		
	Zastavěná	Světlá	Výška
	plocha	výška	podlaží

1.NP - přízemí	10.00*4.00		
	40.00 m ²	0.00 m	2.10 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 40.00 m² a prům.výška podlaží je 2.10 m.

4.1.6.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

4.1.6.6 Opotřebení stavby

Při stáří 100 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 83.3333%.

4.1.6.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K_4 : koeficient vybavení stavby		x 1.0000
K_5 : koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
K_i : změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.1440
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8950
pp = $I_t \times I_p = 0.821 \times 1.090$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.517,35
Cena za celý obestavěný prostor 136.00 m ³	= Kč	478.359,60
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	478.359,60
Snížení ceny za opotřebení 83.3333%	- Kč	398.632,84
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	79.726,76
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	39.863,38
Vedlejší stavba s krovem umožňuj.zřízení podkroví	Cena celkem Kč	39.863,-

4.1.7 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1.7.1 Popis

Jedná se o přízemní řadový dům (dvojdomek) postavený na základových pasech. Obvodové zdivo je zděné, stropy betonové a klenuté, podlahy betonové, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina bet. tašky, okna plastová a některá zatlučená prkny, dveře chybí, koupelna sprch. kout, WC, umyvadlo, ovšem vše nefunkční, topení chybí, rozvody elektro vyhořelé. Dům nedávno vyhořel je velmi zchátralý, neudržovaný bez základního vybavení, viz foto.

4.1.7.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

4.1.7.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(9.8*5.16*3.00)+(3.00*7.85*3.40)$	=	231.77 m ³
Zastřešení	$9.8*5.16*3.00/2$	=	75.85 m ³
celkem =			307.63 m ³

4.1.7.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$9.8*5.16+7.95*3.00$ 74.42 m ²	2.40 m	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 74.42 m² a prům.výška podlaží je 3.00 m.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.04
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
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 Vlivy zvyšující cenu	3	0.10
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Ostatní obce	4	0.90
8. Poloha obce V ostatních případech	7	0.80
9. Občanská vybavenost obce Základní vybavenost (obchod, ambulanti zařízení a základní škola)	2	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.14

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.14) \times 0.72 = 0.821$$

4.1.7.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.01
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.10
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.09

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.09) \times 1 = 1.090$$

4.1.7.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	A
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	2	-0.01
Dvojdomek, dům řadový		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	1	0.00
Hodnota 1		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 74.42 m ² / zastavěná plocha 1.NP 74.42 m ² = podlažnost 1.00		
5. Napojení na sítě (přípojky)	3	0.00
Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku		
6. Způsob vytápění stavby	1	-0.08

Lokální na tuhá paliva		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	2	-0.05
Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	2	-0.03
Minimálního rozsahu		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	3	0.10
Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	2	0.00
Od 300 m ² do 800 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	2	-0.05
Mírně snižující cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5100
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 100 let)		
Celkem *		-0.12
* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.12) \times 0.51 = 0.449$$

4.1.7.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

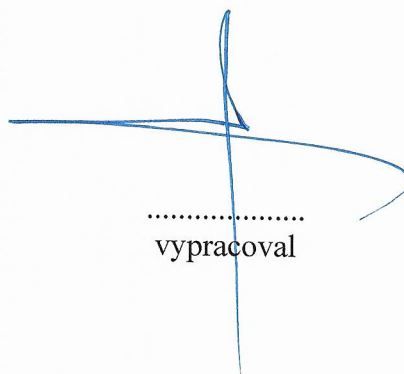
Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.567,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.449
I _t : index trhu		x 0.821
I _p : index polohy		x 1.090
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.433,26
Cena za celý obestavěný prostor 307.63 m ³	= Kč	440.912,63
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	220.456,32
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	220.457,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	525.000,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	525.000,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	525.000,-

Slovy: Pětsetdvacetpět tisíc Kč

V Děčíně, dne 17. února 2026



.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá pozemku st.p.č. 86/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 40, rod. dům, pozemek p.č. 167/12 - zahrada, kú. Kostelec nad Ohří, obec Budyně nad Ohří, LVč. 532. GPS 50.3905825N, 14.1109019E je 525.000 ,-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 014562/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII

software PC.System Olomouc