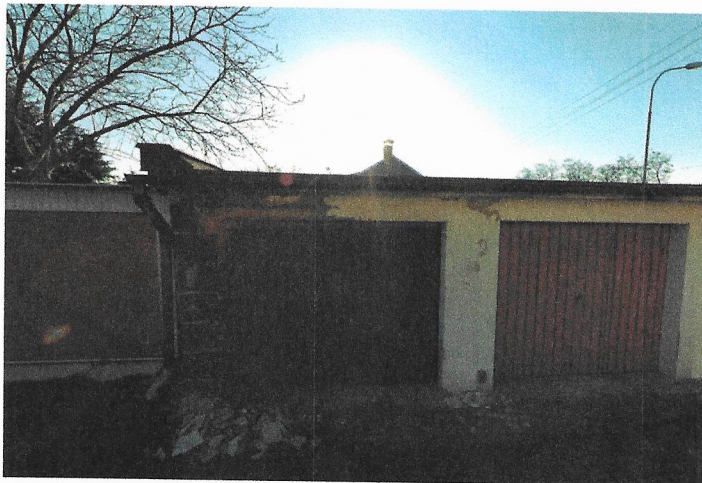


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2657-009-2026

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 1116/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./ č.ev., garáž a pozemku p.č. 1116/5 - ostatní plocha, ostatní komunikace, LVč. 606, kú. Sobědruhy, obec Teplice, GPS 50.6664986N, 13.8572897E.



Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX
4634/16-241

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.

Oceňeno ke dni:

16.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 16.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. 1116/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./ č.ev., garáž a pozemku p.č. 1116/5 - ostatní plocha, ostatní komunikace, LVč. 606, kú. Sobědruhy, obec Teplice, GPS 50.6664986N, 13.8572897E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Sobědruhy, obec Teplice, list vlastnictví č. 606, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice dne 4.11.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Sobědruhy, obec Teplice, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny dne 16.2.2026 Fotodokumentace ze dne 113.2.2026. Místní šetření znalce dne 13.2.2026. Vytěžení spoluvlastníka pana Květoslava Honala dne 13.2.2026.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Sobědruhy jsou část statutárního města Teplice. Nachází se na severovýchodě Teplic. Prochází zde silnice I/13. Sobědruhy jsou také katastrální území o rozloze 2,3 km². Sobědruhy je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Teplice. Samotná garáž se nachází v ulici U zámčku a stojí na třech parcelách různých vlastníků.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 1116/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./ č.ev., garáž a pozemku p.č. 1116/5 - ostatní plocha, ostatní komunikace, LVč. 606, kú. Sobědruhy, obec Teplice, GPS 50.6664986N, 13.8572897E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 606, kú. Sobědruhy, obec Teplice zapsáni:

Podíl 1/2 Květoslav Honal
Spojenecká 803/15
415 01 Teplice

Podíl 1/2 Zdeňka Honalová
V Domkách 1328/60
419 01 Duchcov

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 plcha, 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 bez čp./č.ev., kú. Sobědruhy, obec Teplice. Smlouva kupní ze dne 16.7.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 16.7.2025, zápis proveden dne 7.8.2025, č.j. V-3951/2025-509. Kupní cena 312.000,-Kč. Stejná lokalita, garáž v obdobném stavebně technickém stavu.

4.1.1.2 Charakteristika

Lokalita: Sobědruhy

4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	320.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	320.000,-
Z toho cena za m ³ při výměře 60.00 m ³	= Kč	5.333,33

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 306.145,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 302.428,-Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 306.145,-Kč. Spoluvl. podíl. id 1/2 činí zaokr. 153.070,-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	1.000	320000
2	250000	0.810	308642
3	270000	0.903	299169
Celk.prům.			309270
Minimum			299169
Maximum			320000

4.1.2.3 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	299.169,-
Průměrná cena	= Kč	309.270,-
Maximální cena	= Kč	320.000,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	306.145,-
Výměra předmětu ocenění = 60.00 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	306.145,-
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	153.072,50
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	153.073,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Garáž bez čp./č.ev., kú. Sobědruhy, obec Teplice. Smlouva kupní ze dne 23.1.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 23.1.2025, zápis proveden dne 13.2.2025, č.j. V-392/2025-509. Kupní cena 250.000,-Kč. Stejná lokalita, garáž v obdobném stavebně technickém stavu.

4.1.3.2 Charakteristika

Lokalita: Sobědruhy

4.1.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	0.90
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.81

4.1.3.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	250.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.8100	= Kč	308.642,-
Z toho cena za m ³ při výměře 60.00 m ³	= Kč	5.144,03

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Garáž bez čp./č.ev., kú. Sobědruhy, obec Teplice. Smlouva kupní ze dne 30.5.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 2.6.2025, zápis proveden dne 24.6.2025, č.j. V-3048/2025-509. Kupní cena 270.000,-Kč. Obdobná lokalita, garáž v obdobném stavebně technickém stavu.

4.1.4.2 Charakteristika

Lokalita: Sobědruhy

4.1.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	0.95
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.95
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.9025

4.1.4.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	270.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.9025	= Kč	299.169,-
Z toho cena za m ³ při výměře 60.00 m ³	= Kč	4.986,15

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 1116/2 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č. 116/5 - ostatní plocha, ostatní komunikace.

4.1.5.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 2+16 = 18.00 m²

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
----------------	-------	------------

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	1	-0.03
Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití		
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		
<hr/> Celkem		-0.03

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	2.845,-
Index cenového porovnání		x 1.1000
I = I _o x I _t x I _p = 0.970 x 1.143 x 0.992		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.129,50
Cena za celou výměru 18.00 m ²	= Kč	56.331,-
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	28.165,50
<hr/> Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč		28.166,-

4.1.6 Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Řadová garáž postavená v řadě čtyř garáží jako třetí zprava na třech pozemcích odlišných vlastníku. Je postavená na základových pasech s vodorovnou izolací, je zděné konstrukce s tvárníc, strop panelový, svařovaná živičná krytina. Klemp. konstrukce jsou z pozink. plechu - dožitě, vrata plechová výklopná, omítky vnitřní štukové, vnější z části opadané, zřejmě na základě vztlínající vlhkosti. Garáž je napojena na rozvod elektřiny. Dle odhadu je stáří přibližně 40 let. Stav je zhoršený díky erozi plynosilikátových tvárníc a zatékání vody na stěny 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 3.20*6.60*2.80 = 59.14 m²

4.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP	3.20*6.60 21.12 m ²	0.00 m	2.80 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 21.12 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 Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.05
Celkem 1. až 5. znak		-0.01

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.01) \times 1.155 = 1.143$$

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 Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00

4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	2	0.00
Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	3	0.10
Výhodná poloha		
7. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.10
Vlivy zvyšující cenu		

Celkem * 0.24

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.24) \times 0.8 = 0.992$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
0. Typ stavby	2	B
Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví		
1. Druh stavby	1	-0.01
Řadová		
2. Konstrukce	2	0.00
Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm		
3. Technické vybavení	2	-0.02
Jen el. proud 230 V		
4. Příslušenství - venk. úpravy	2	-0.01
Bez příslušenství		
5. Kriterium jinde neuvedené	2	-0.05
Mírně snižující cenu		
6. Stavebně- technický stav	3	0.7650
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. $s=0.8+0.1$ pro stáří 40 let)		

Celkem * -0.09

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_6 = (1 + -0.09) \times 0.765 = 0.696$$

4.1.6.8 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru	= Kč	5.273,-
I_v : index konstrukce a vybavení		x 0.696
I_t : index trhu		x 1.143
I_p : index polohy		x 0.992
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	4.161,24
Cena za celý obestavěný prostor $59.14 m^3$	= Kč	246.095,77
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	123.047,89
Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví	Cena celkem Kč	123.048,-

Určení obvyklé ceny

Cena celkem Kč


153.073,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	153.073,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	153.073,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	153.070,-

Slovy: Jednostopadesátřítisíc sedmdesát Kč

V Děčíně, dne 16. 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. 1116/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./ č.ev., garáž a pozemku p.č. 1116/5 - ostatní plocha, ostatní komunikace, LVč. 606, kú. Sobědruhy, obec Teplice, GPS 50.6664986N, 13.8572897E, je **153.070,-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 014222/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII