

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2665-017-2026

o ceně nemovitostí pozemku p.č. 1047 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Brody čp. 49, rod. dům, pozemek p.č. 1048/1 - zahrada, pozemek p.č. 1048/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./č.ev., jiná stavba, pozemek p.č. 1049 - orná půda, kú. a obec Krásný Dvůr, LVč.41. GPS 50.2481561N, 13.3416211E.



Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 1550/19-142

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:

6.března 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 18 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 1.dubna 2026

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou nemovitostí pozemku p.č. 1047 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Brody čp. 49, rod. dům, pozemek p.č. 1048/1 - zahrada, pozemek p.č. 1048/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./č.ev., jiná stavba, pozemek p.č. 1049 - orná půda, kú. a obec Krásný Dvůr, LVč.41. GPS 50.2481561N, 13.3416211E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Krásný Dvůr, list vlastnictví č.41, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec dne 19.12.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Krásný Dvůr, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec. Fotodokumentace ze dne 6.3.2026. Místní šetření znalce dne 6.3.2026. Místní šetření a zaměření bylo provedeno pouze vnější obhlídkou, povinnému i druhému podílovému spoluvlastníkovi byl zaslán doporučený i obyčejný dopis. Povinný však nekomunikoval a v době prohlídky nebyl nikdo domě a nebyl nikdo doma ani ze sousedních domů. Nemovitost bude ve všech směrech považována jako standardní se standardním vybavením. Z vnějšího ohledání nemovitost vypadala jako udržovaná, bez žádných závad.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovitě věci

Krásný Dvůr je obec v okrese Louny v Ústeckém kraji. Žije v něm 630 obyvatel. Části obce jsou Krásný Dvůr, Brody, Chotěbudice, Chrašt'any, Němčany, Vysoké Třebušice, Zlovědice. Brody jsou vesnice, část obce Krásný Dvůr v okrese Louny v Ústeckém kraji. Nachází se asi dva kilometry západně od Krásného Dvora v katastrálním území Krásný Dvůr o výměře 25,21 km². Vesnicí protéká potok Leska. Samotná nemovitost se nachází po levém straně průjezdné komunikace obcí v řadové zástavbě obdobných rodinných domu. Užitná část zahrady je orientována směrem od silnice za domem, kde je postavena i garáž a vedlejší zděné stavby. Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1047 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Brody čp. 49, rod. dům, pozemek p.č. 1048/1 - zahrada, pozemek p.č. 1048/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./č.ev., jiná stavba, pozemek p.č. 1049 - orná půda, kú. a obec Krásný Dvůr, LVč.41. GPS 50.2481561N, 13.3416211E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 41 obec a k.ú. Krásný Dvůr zapsáni:

Podíl id. 1/2

Jiří Volák

Kadaňská 3552/25, Chomutov 430 00

Podíl id. 1/2

Petr Volák

Zborovská 4602, Chomutov 430 01

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 nemovitostí pozemku p.č. 1047 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Brody čp. 49, rod. dům, pozemek p.č. 1048/1 - zahrada, pozemek p.č. 1048/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./č.ev., jiná stavba, pozemek p.č. 1049 - orná půda, kú. a obec Krásný Dvůr, LVč.41. GPS 50.2481561N, 13.3416211E. Jedná se o přízemní řadový dům (dvojdomek) postavený na základových pasech, zřejmě nepodsklepení, případně jen částečně s obytným podkrovím. Obvodové zdivo je zděné, stropy zřejmě trámové, podlahy beton v přízemí a dřevěné v patře, střecha částečně sedlová, ze zadní strany pultová, krov dřevěný, krytina bet. tašky, okna plastová, klemp. prvky kompletní. Ostatní vybavení jako dveře, koupelna, WC, umyvadlo, vytápění, rozvody elektro, vody, kanalizace vše uvažováno jako standardní. Dům je z venku udržovaný, čistí zachovalý, zřejmě před několika lety rekonstruovaný a to dle fasády, plastových oken, klempířských prvku a střešní krytiny, které se jeví jako zánovní. Ostatní vybavení v důsledku absence prohlídky a zaměření interiéru domu, není znalci známo. Je považováno jako standardní. Dále je předmětem ocenění garáž stojící na pozemku p.č. 1048/2 a vedlejší stavba zděné kolny stojící na pozemku 1047.

Vzhledem k tomu, že u srovnatelných objektu, které znalec našel, jsou velmi velké až neuvěřitelné cenové rozdíly, znalec též vycházel z cen inzerovaných na realitních serverech, tj. cenách tržních, krácených o 10% vzhledem k reálné prodejnosti.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Krásný Dvůr čp. 30, LVč. 421, pozemky p.č. 65/1, kú. Krásný Dvůr. Smlouva kupní ze dne 14.11.2025, Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2025, zápis proveden dne 18.12.2025, č.j. V-3578/2025-533. Kupní cena 3.999.000,-Kč. Stejná lokalita, srovnatelná nemovitost v rámci stavebně technického provedení, mírně horší vnější stav, srovnatelný OP, menší pozemku, srovnatelné vedlejší stavby.

4.1.1.2 Charakteristika

Lokalita: Krásný dvůr

4.1.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.05
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	1.05

Index odlišnosti (součin hodnot) 1.1025

4.1.1.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	3.999.999,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.1025	= Kč	3.628.117,-
Z toho cena za m ³ při výměře 350.00 m ³	= Kč	10.366,05

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 2.231.594,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 1.795.414,-Kč, a cena srovnatelných objektů z inzerce (tržních cen, krácených o 10%) je 2.666.700,-Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů a tržních cen, tj. 2.448.850,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Krásný Dvůr

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	3999999	1.103	3628117
2	1100000	0.750	1466667
3	1200000	0.750	1600000
Celk.prům.			2231595
Minimum			1466667
Maximum			3628117

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	1.466.667,-
Průměrná cena	= Kč	2.231.595,-
Maximální cena	= Kč	3.628.117,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	1.907.378,-
Výměra předmětu ocenění = 343.75 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	2.448.850,-
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	1.224.425,-

Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	1.224.425,-
--	-----------------------	--------------------

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Obec Krásný Dvůr, Chraštany čp. 35, LVč. 132, pozemky p.č. 794, kú. Krásný Dvůr. Smlouva kupní ze dne 19.1.2026, Právní účinky zápisu k okamžiku 28.1.2026, zápis proveden dne 18.2.2026, č.j. V-240/2026-533. Kupní cena 1.100.000,-Kč. Obdobná lokalita, srovnatelná nemovitost, znalci není známo vybavení domu, dle ceny se jedná spíše, že dům je v původním stavu v rámci stavebně technického provedení, horší i vnější stav, srovnatelný OP, menší pozemek, srovnatelné vedlejší stavby.

4.1.3.2 Charakteristika

Lokalita: Krásný dvůr

4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.100.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.7500	= Kč	1.466.667,-
Z toho cena za m ³ při výměře 350.00 m ³	= Kč	4.190,48

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Krásný Dvůr čp. 40, LVč. 19, pozemky p.č. 139, p.č. 140 , p.č. 140/3, kú. Krásný Dvůr. Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 140 ED 0009/25-007 ze dne 4.8.2025, Právní účinky zápisu k okamžiku 22.8.2025, zápis proveden dne 22.10.2025, č.j. V-2931/2025-533. Kupní cena 1.200.000,-Kč. Obdobná lokalita, srovnatelná nemovitost, znalci není známo vybavení domu a stavebně technického provedení vnitřních prostor, větší OP, srovnatelné vedlejší stavby.

4.1.4.2 Charakteristika

Lokalita: Krásný dvůr

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.200.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.7500	= Kč	1.600.000,-
Z toho cena za m ³ při výměře 500.00 m ³	= Kč	3.200,-

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 1047 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 1048/1 - zahrada, p.č. 1048/2 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Krásný Dvůr.

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 501 - 1000	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
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 Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.2752

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2752$$

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 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 chráněné území a ochranné pásmo	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

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

4.1.5.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	658,-
ZC = ZC _v x I _u = 2390 Kč x 0.2752 = 658 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0740
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.886 x 1.212		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	706,69
Cena za celou výměru 654.00 m ²	= Kč	462.176,57
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	231.088,29
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	231.088,-

4.1.6 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Pozemek p.č. 1049 - orná půda

4.1.6.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 5-10 tis. obyvatel
- sousední katastrální území (40%)

40%

4.1.6.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=42811)	= Kč	7,50
Cena za celou výměru 431.00 m ²	= Kč	3.232,50
Po započtení 40.00% všech přírážek a srážek	= Kč	4.525,50
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	2.262,75
Orná půda	Cena celkem Kč	2.263,-

4.1.7 Vedlejší stavba s krovem umožňuj.zřízení podkroví

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

4.1.7.1 Popis

Zděná kolna, navazující na rodinný dům v zadní části po pravé straně dvorního traktu naproti garáží. Obvodové zdivo zděné, stropy zřejmě trámové, střecha pultová, krov dřevěný, krytina vlnité šablony, okna dřevěná, dveře dřevěné. Další vybavení znalci není znám z důvodu absence vnitřní prohlídky. Povinný ani druhý spoluvlastník na žádosti o prohlídku nereagoval. Účel zřejmě sklad nářadí, dílna atd. Stáří obdobné jako dům.

4.1.7.2 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

4.1.7.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba $14.4 * 2.75 * 2.6 = 102.96 \text{ m}^3$

4.1.7.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$14.4 * 2.75$ 39.60 m ²	0.00 m	2.60 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 39.60 m² a prům.výška podlaží je 2.60 m.

4.1.7.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

4.1.7.6 Opotřebení stavby

Při stáří 90 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 75%.

4.1.7.7 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
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0000
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.1440
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0740
$pp = It \times Ip = 0.886 \times 1.212$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.220,82
Cena za celý obestavěný prostor 102.96 m ³	= Kč	434.575,63
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	434.575,63
Snížení ceny za opotřebení 75%	- Kč	325.931,72
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	108.643,91
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	54.321,96
Vedlejší stavba s krovem umožňuj.zřízení podkroví	Cena celkem Kč	54.322,-

4.1.8 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1.8.1 Popis

Jedná se o přízemní řadový dům (dvojdomek) postavený na základových pasech, zřejmě nepodsklepení, případně jen částečně s obytným podkrovím. Obvodové zdivo je zděné, stropy zřejmě trémové, podlahy beton v přízemí a dřevěné v patře, střecha částečně sedlová, ze zadní strany pultová, krov dřevěný, krytina bet. tašky, okna plastová, klemp. prvky kompletní. Ostatní vybavení jako dveře, koupelna, WC, umyvadlo, vytápění, rozvody elektro, vody, kanalizace vše uvažováno jako standardní. Dům je z venku udržovaný, čistí zchovalý, zřejmě před několika lety rekonstruovaný a to dle fasády, plastových oken, klempířských prvku a střešní krytiny, které se jeví jako zánovní. Ostatní vybavení v důsledku absence prohlídky a zaměření interiéru domu, není znalci známo. Je považováno jako standardní. Dle konstrukce domu je stáří odhadováno na 90let s tím, že dům byl zřejmě celý rekonstruován a z tohoto důvodu prodlužují stáří o 40 let.

4.1.8.2 Charakteristika stavby

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

4.1.8.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(7.85*12.73-1.84*5.53)*2.8$	=	251.31 m ³
Zastřešení	$7.85*7.85*3.00/2$	=	92.43 m ³
		celkem =	343.75 m ³

4.1.8.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$(7.85*12.73-1.84*5.53)$ 89.76 m ²	0.00 m	2.80 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 89.76 m² a prům.výška podlaží je 2.80 m.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.03
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	3	0.20

Vlivy zvyšující cenu		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	4	0.90
Ostatní obce		
8. Poloha obce	7	0.80
V ostatních případech		
9. Občanská vybavenost obce	2	1.00
Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)		
Celkem 1. až 5. znak		0.23

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.23) \times 0.72 = 0.886$$

4.1.8.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.01
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	-0.02
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	2	-0.01
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná 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	0.20
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.20

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.20) \times 1.01 = 1.212$$

4.1.8.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
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)	4	0.04
Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	1	0.00
Hodnota 1		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 89.76 m ² / zastavěná plocha 1.NP 89.76 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	3	0.00
Ústřední , etážové , dálkové		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	4	0.04
Většího rozsahu nebo nadstand. provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 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	4	0.05
Mírně zvyšující cenu		
13. Stavebně- technický stav	2	0.7000
Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.6+0.1 pro stáří 90 let)		

Celkem * 0.12

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.12) \times 0.7 = 0.784$$

4.1.8.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.435,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.784
I _t : index trhu		x 0.886
I _p : index polohy		x 1.212
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	2.891,86
Cena za celý obestavěný prostor 343.75 m ³	= Kč	994.076,12
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	497.038,06
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	497.038,-

4.1.9 Garáž s plochou střechou

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

4.1.9.1 Popis

Zděná garáž, evidovaná v katastru nemovitostí jako "jiná stavba", evidentně však využívaná , jako garáž pro OA. Garáž je zděné konstrukce, postavená na základových pasech, střecha pultová, vrata ocelová křídlová, omítka nová ušlechtilá, střešní krytina zřejmě asf. živičná, zřejmě zaveden el. proud. Dle vnějšího ohledání je údržba pravidelná, stavebně technický stav velmi dobrý.

4.1.9.2 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

4.1.9.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 7.70*3.5*3.00 = 80.85 m³

4.1.9.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	7.70*3.50 26.95 m ²	0.00 m	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 26.95 m² a prům.výška podlaží je 3.00 m.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V _i
0. Typ stavby Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	2	B
1. Druh stavby Samostatně stojící	2	0.00
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 výrazného vlivu na cenu	3	0.00
5. Kriterium jinde neuvedené Mírně zvyšující cenu	4	0.05
6. Stavebně- technický stav Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	2	0.8000

(hodnota 1.00 vynásobena koef. $s=0.7+0.1$ pro stáří 60 let)

Celkem *	0.03
* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává	

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_6 = (1 + 0.03) \times 0.8 = 0.824$$

4.1.9.6 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

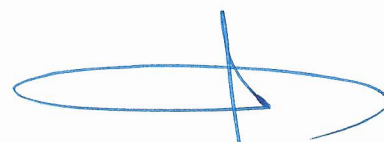
Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.159,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.824
I _t : index trhu		x 0.886
I _p : index polohy		x 1.212
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	2.795,21
Cena za celý obestavěný prostor 80.85 m ³	= Kč	225.992,69
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	112.996,35
Garáž s plochou střechou	Cena celkem Kč	112.996,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	1.224.425,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	1.224.425,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.224.425,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.224.430,-

Slovy: Jedenmiliondvěstědvacetčtyřitisícečtyřistatřicet Kč

V Děčíně, dne 1.dubna 2026



.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá pozemku p.č. 1047 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Brody čp. 49, rod. dům, pozemek p.č. 1048/1 - zahrada, pozemek p.č. 1048/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./č.ev., jiná stavba, pozemek p.č. 1049 - orná půda, kú. a obec Krásný Dvůr, LVč.41. GPS 50.2481561N, 13.3416211E je 1.224.430,-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 028854/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII