

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 3670-022-2026

o ceně nemovitostí pozemku p.č.st. 182/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Libouchec čp. 564, výroba, kú. a obec Libouchec, LVč. 1146. GPS 50.7610044N, 14.0530458E.



Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX
950/25-35

Oceňovací předpis:

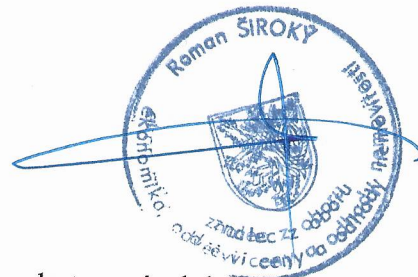
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020,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

9.června 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 archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 15 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 12.června 2026

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou pozemku p.č.st. 182/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Libouchec čp. 564, výroba, kú. a obec Libouchec, LVč. 1146. GPS 50.7610044N, 14.0530458E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Libouchec, list vlastnictví č. 1146, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí n/L dne 23.3.2026. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Libouchec, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí n/L. Fotodokumentace ze dne 9.6.2026. Místní šetření znalce dne 9.6.2026. Místní šetření a zaměření bylo provedeno pouze vnější obhlídkou, povinnému byl zaslán doporučený i obyčejný dopis. Povinný však nekomunikoval a v době prohlídky nebyl dům přístupný. Nemovitost bude ve všech směrech považována jako podstandardní s podstandardním vybavením. Z venkovního ohledání byla nemovitost neudržovaná, zanedbaná a zjevně dlouhou dobu nevyužívaná.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Libouchec je obec v okrese Ústí nad Labem v Ústeckém kraji v údolí Jílovského potoka na úpatí Krušných hor zhruba deset kilometrů severně od Ústí nad Labem a deset kilometrů západně od Děčína. Žije zde přibližně 1 900 obyvatel.

Osou většiny obce je silnice I/13 pokračující východně na Jílové a Děčín a jihozápadně na Chlumec a Teplice. Ve středu obce do ní ústí silnice II/528 vedoucí do Tisé na severu a dále do Petrovic. Katastrem obce prochází také dálnice D8 z Prahy přes Ústí nad Labem ke státní hranici s Německem, konkrétně Saskem, odkud pokračuje jako dálnice A17 do Drážďan. Na území obce se nachází také podle ní pojmenovaný dálniční tunel na stoupání do Krušných hor a estakáda u Žďárku. Veřejnou hromadnou dopravu zde zajišťují autobusy integrované v rámci systému Dopravy Ústeckého kraje. V roce 2023 zdejší linky zajišťovaly spojení do sousední Tisé, Jílového a do Ústí nad Labem i Děčína. Občanská vybavenost obce je rozšířená, je zde škola, školka, restaurace, obchody, policie, pošta, obecní úřad atd. Kompletní občanská vybavenost je v Ústí n/L a Děčíně. Samotná budova se nachází po pravé straně průjezdné komunikace ve směru na Teplice. V minulosti se jednalo o budovu a showroom prodejny vozů Škoda se zázemím. Na přilehlém pozemku, který byl v minulosti prodán jinému vlastníkovy, je nyní fotovoltaická elektrárna. Objekt je napojen na veřejný rozvod elektřiny, vody a kanalizace svedena do jímky.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 1146 obec a k.ú. Lobouchec zapsán:

DiVersia s.r.o.
Teplická 128/268
405 02 Děčín VII - Dolní Oldřichov

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

Určení ceny obvyklé pozemku p.č.st. 182/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Libouchec čp. 564, výroba, kú. a obec Libouchec, LVč. 1146. GPS 50.7610044N, 14.0530458E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Březiny čp. 187, Děčín XXVII - Březiny, LVč. 107, pozemky p.č. st. 286, kú. Březiny u Děčína. Smlouva kupní ze dne 14.11.2023, Právní účinky zápisu k okamžiku 10.1.2024, zápis proveden dne 1.2.2024, č.j. V-108/2024-502. Kupní cena 4.950.000,-Kč. Výrazně lepší lokalita, srovnatelná nemovitost v rámci stavebně technického provedení, poloviční OP, větší pozemek, srovnatelné zátopové území.

4.1.1.2 Charakteristika

Lokalita: Děčín XXVII

4.1.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.15
2.	Velikost	1.50
3.	Velikost pozemku	0.90
4.	Příslušenství	1.15
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.10
7.	Stáří	1.15
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.15
Index odlišnosti (součin hodnot)		2.5973

4.1.1.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	4.950.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 2.5973	= Kč	1.905.825,-
Z toho cena za m ³ při výměře 696.00 m ³	= Kč	2.738,25

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 1.786.883,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 2.115.231,-Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů $C_p = \text{průměr} \cdot (0,15 \times (\text{maxmin})) = 1.738.509,-\text{Kč}$.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Libouchec

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	4950000	2.597	1905825
2	5700000	3.046	1871491
3	1425000	0.900	1583333
Celk.prům.			1786883
Minimum			1583333
Maximum			1905825

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	1.583.333,-
Průměrná cena	= Kč	1.786.883,-
Maximální cena	= Kč	1.905.825,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
$C_p = \text{průměrná} \cdot (0,15 \times (\text{maximální} - \text{minimální}))$	= Kč	1.738.509,-
Výměra předmětu ocenění = 1528.00 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.728.509,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	1.728.509,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Vilsnická 283, Děčín VII - Chrochvice, LVč. 269, pozemky p.č. 521/2, kú. Chrochvice. Smlouva kupní ze dne 17.7.2024, Právní účinky zápisu k okamžiku 18.7.2024, zápis proveden dne 9.8.2024, č.j. V-2864/2024-502. Kupní cena 5.700.000,-Kč. Výrazně lepší lokalita, výrazně lepší nemovitost v rámci stavebně technického provedení, poloviční OP, srovnatelný pozemek, celkový stav oproti oceňovanému objektu výrazně lepší, jak po technické stránce, tak po využitelnosti budovy.

4.1.3.2 Charakteristika

Lokalita: Děčín VII

4.1.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.20
2.	Velikost	0.85
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.20
5.	Technický stav	1.20
6.	Vybavení	1.20
7.	Stáří	1.20
8.	Přípojky, sítě	1.20
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.20
Index odlišnosti (součin hodnot)		3.0457

4.1.3.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	5.700.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 3.0457	= Kč	1.871.491,-
Z toho cena za m ³ při výměře 850.00 m ³	= Kč	2.201,75

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Libouchec bez čp./č.ev., st.p.č. 545, LVč. 911, kú. Libouchec. Smlouva kupní čj. 55141/2024-032 ze dne 3.12.2025, Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025, zápis proveden dne 6.1.2025, č.j. V-8106/2025-510. Kupní cena 1.425.000,-Kč. Stejná lokalita, srovnatelná nemovitost v rámci stavebně technického provedení, menší OP, obdobný pozemek, obdobné využití.

4.1.4.2 Charakteristika

Lokalita: Libouchec

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.425.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.9000	= Kč	1.583.333,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1065.00 m ³	= Kč	1.486,70

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č.st. 182/1 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Libouchec.

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 1001 - 2000	3	0.70
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
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, nebo kanalizace, nebo plyn	3	0.70
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		0.2968

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2968$$

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 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

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

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	888,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 2993 \text{ Kč} \times 0.2968 = 888 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.6730

$$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.828 \times 0.813$$

Cena upravená uvedenými koeficienty
Cena za celou výměru 240.00 m²

= Kč 597,62
= Kč 143.429,76

Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč 143.430,-

4.1.6 Budova

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Jedná o zděnou stavbu obdélníkového půdorysu, dvoupodlažní s valbovou střechou. Objekt je ve zhoršeném stavebně technickém stavu, obvodové zdivo je ze smíšeného zdiva, kámen, cihla, krov zřejmě dřevěný, střešní krytina plechová panelová, okapy pozink, okna dřevěná. Vnitřní dispozice a vybavení není znalci známo. Předpokládá se, že v současné době je vzhledem k neužívání objektu v podstandardním stavu. Znalec vycházel z údajů vedeným v katastru nemovitostí z technicko-ekonomických atributů. Objekt je napojen na veřejný rozvod vody, elektřiny, kanalizace svedena do žumpy, jímky nebo septiku. Znalci není známo, jakým způsobem je objekt vytápěný.

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC: 123
SKP: 46.21.14.2..1
Typ podle účelu užití: H - budovy pro obchod a služby
Druh konstrukce: Zděné

4.1.6.3 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	191.00		
	191.00 m ²	0.00 m	3.00 m
2.NP - patro	191.00		
	191.00 m ²	0.00 m	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 191.00 m² a prům.výška podlaží je 3.00 m.

4.1.6.4 Vybavení stavby

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

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací			
	podstandard	0.06100	100%	-0.061
15.	Vytápění			
	chybí	0.04800	100%	-0.048*1.852

20. Vnitřní plynovod			
chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
21. Ohřev vody			
chybí	0.02000	100%	-0.02*1.852
22. Vybavení kuchyní			
chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
24. Výtahy			
chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
25. Ostatní			
chybí	0.04400	100%	-0.044*1.852
			-0.3351

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.3351) = 0.8190$$

4.1.6.5 Opotřebení stavby

Při stáří 80 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 66.6667%.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.03
Poptávka nižší 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	1	-0.03
Negativní		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	3	0.95
Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)		
7. Význam obce	4	0.90
Ostatní obce		
8. Poloha obce	3	1.03
Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)		
9. Občanská vybavenost obce	2	1.00
Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)		
Celkem 1. až 5. znak		-0.06

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.06) \times 0.8807 = 0.828$$

4.1.6.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.65
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	5	0.00
Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.10
Střed obce - centrum 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	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.10
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	3	0.05
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.25

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.25) \times 0.65 = 0.813$$

4.1.6.8 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.669,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 191.00 m ² PZP)		x 0.9546
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.00 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 1.0000
K4: podle vybavení stavby		x 0.8190
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.2620
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.6730
pp = It x Ip = 0.828 x 0.813		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.871,34
Cena za celý obestavěný prostor 1528.00 m ³	= Kč	5.915.407,52
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	5.915.407,52
Snížení ceny za opotřebení 66.6667%	- Kč	3.943.606,99
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.971.800,53
Budova	Cena celkem Kč	1.971.801,-

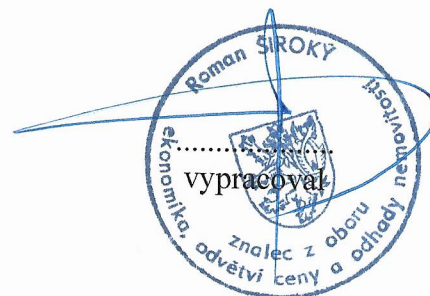
Určení obvyklé ceny**Cena celkem Kč****1.728.509,-**

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	1.728.509,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.728.509,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.728.510,-

Slovy: Jedenmilionsedmsetdvacetosmtisíc pětsetdeset Kč

V Děčíně, dne 12.června 2026



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá pozemku p.č.st. 182/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Libouchec čp. 564, výroba, kú. a obec Libouchec, LVč. 1146. GPS 50.7610044N, 14.0530458E, je **1.728.510,-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 049648/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII