

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 3672-024-2026

o ceně nemovitostí pozemku p.č.st. 49/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Lahošť čp. 15, rod. dům, kú. a obec Lahošť, LVč. 363. GPS 50.6188461N, 13.7627478E.



Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 1960/25-48

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:

8.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 archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 15 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 13.července 2026

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou pozemku p.č.st. 49/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Lahošť čp. 15, rod. dům, kú. a obec Lahošť, LVč. 363. GPS 50.6188461N, 13.7627478E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Lahošť, list vlastnictví č. 363, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice dne 28.5.2026. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Lahošť, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice. Fotodokumentace ze dne 8.6.2026. Místní šetření znalce dne 8.6.2026. 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

Lahošť je vesnice ležící v Ústeckém kraji, v okrese Teplice, pouhých 6,9 km od samotných Teplic. S počtem obyvatel necelých sedm set ji lze považovat za středně velkou obec. V Lahošti najdeme základní občanskou vybavenost, obec je plynofikována, má vodovod i kanalizaci. Katastr obce se rozkládá na ploše 303 hektarů. Většina pozemků je využita pro zemědělské účely, konkrétně orná půda zabírá téměř 60 % katastru. Lesů je v okolí obce minimum, stejně tak luk a travních porostů.

Obec se nachází v nadmořské výšce 213 metrů. V blízkosti Lahoště se nacházejí obce Jeníkov, Duchcov, Zabrušany a Újezdeček. Struktura obyvatelstva vykazuje relativně vyrovnaný poměr mezi dětmi a seniory, průměrný věk obyvatel se pohybuje okolo 42 let.

Život v Lahošti nabízí základní služby a zázemí pro své obyvatele. K dispozici jsou obchody s potravinami, restaurace, dětské i sportovní hřiště, pošta a kulturní sál. Díky své poloze v blízkosti Teplic a dalších okolních obcí mají obyvatelé Lahoště snadný přístup k širší nabídce služeb a pracovních příležitostí.

Samotná nemovitost se nachází při ulici Švermova po pravé straně při vjezdu do obce. Budova se nachází na vlastním pozemku v dříve zřejmě zemědělské usedlosti a jde o velmi zchátralý uzavřený areál, totálně vybydlený a zřejmě odpojený od inž. sítí.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 363 pro obec a k.ú. Lahošť zapsán:

Tomáš Cvik
Ruská 110/35, Pozorka
417 03 Dubí

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. 49/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Lahošť čp. 15, rod. dům, kú. a obec Lahošť, LVč. 363. GPS 50.6188461N, 13.7627478E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

U Kapličky čp. 101 Lahošť, LVč. 4, pozemky p.č. st. 2/2 a p.č. 2/3, kú. Lahošť. Smlouva kupní ze dne 23.12.2025, Právní účinky zápisu k okamžiku 1.1.2026, zápis proveden dne 23.1.2026, č.j. V-1/2026-509. Kupní cena 160.000,-Kč. Stejná lokalita, srovnatelná nemovitost v horším stavebně technickém stavu v rámci stavebně technického provedení, třetinový OP, obdobná výměra pozemku. Cena k porovnání podezřele velmi nízká.

4.1.1.2 Charakteristika

Lokalita: U Kapličky čp. 101

4.1.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	0.40
3.	Velikost pozemku	1.10
4.	Příslušenství	0.90
5.	Technický stav	0.90
6.	Vybavení	0.90
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	0.40
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.1283

4.1.1.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	160.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.1283	= Kč	1.247.077,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1200.00 m ³	= Kč	1.039,23

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 2.035.063,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 2.263.623,-Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů $C_p = \text{průměr} \cdot (0,15 \times (\text{maxmin.})) = 1.760.407,-\text{Kč}$, zaokr. 1.760.400,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Lahošť

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	160000	0.128	1247077
2	5150000	1.673	3078118
3	1500000	0.843	1779993
Celk.prům.			2035063
Minimum			1247077
Maximum			3078118

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	1.247.077,-
Průměrná cena	= Kč	2.035.063,-
Maximální cena	= Kč	3.078.118,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
$C_p = \text{průměrná} \cdot (0,15 \times (\text{maximální} - \text{minimální}))$	= Kč	1.760.407,-
Výměra předmětu ocenění = 4030.00 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.760.400,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	1.760.400,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Krušnohorská 199/18, Újezdeček, Teplice, LVč. 99, pozemky p.č.st. 207/1, 207/2, 207/3, st. 207/6, kú. Újezdeček. Smlouva kupní ze dne 13.10.2025, Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2025, zápis proveden dne 4.11.2025, č.j. V-5615/2025-509. Kupní cena 5.170.000,-Kč. Lepší lokalita, srovnatelná nemovitost v rámci stavebně technického provedení, zhruba dvoutřetinový obestavěný prostor v součtu všech budov v areálu, srovnatelný pozemek, celkový stav oproti oceňovanému objektu srovnatelný, využitelnost areálu výrazně vyšší.

4.1.3.2 Charakteristika

Lokalita: Újezdeček

4.1.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	0.90
2.	Velikost	1.30
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	1.10
12.	Úvaha odhadce	1.30
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.6731

4.1.3.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	5.150.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.6731	= Kč	3.078.118,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1600.00 m ³	= Kč	1.923,82

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Revoluční čp. 24, st.p.č. 8, st. 361, p.č. 823/8, p.č. 823/10, p.č. 926, LVč. 2121, 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: Unčín u Krupky

4.1.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.10
2.	Velikost	0.75
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	0.95
6.	Vybavení	0.85

7.	Stáří	1.10
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)	0.8427
----------------------------------	--------

4.1.4.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.500.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.8427	= Kč	1.779.993,-
Z toho cena za m ³ při výměře 900.00 m ³	= Kč	1.977,77

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. 49/2 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Lahošť.

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 501 - 1000	4	0.65
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, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.3415

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3415$$

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	4	0.00

Svažitost 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

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

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	971,-
ZC = ZCv x Iu = 2845 Kč x 0.3414 = 971 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.6830
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.626 x 1.091		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	663,19
Cena za celou výměru 934.00 m ²	= Kč	619.422,26
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	619.422,-

4.1.6 Budova

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Jedná o zděnou stavbu obdélníkového půdorysu, dvoupodlažní s polovalbovou střechou. Objekt je ve značně zhoršeném stavebně technickém stavu, obvodové zdivo je ze smíšeného zdiva, kámen, cihla, krov zřejmě dřevěný, střešní krytina bet. taška, klemp. konstrukce chybí, okna dřevěná dvojitá. 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 vedených v katastru nemovitostí z technickoekonomických atributů. Objekt je napojen na veřejný rozvod vody, elektřiny a zřejmě kanalizace. Dle venkovních kiosků vše odpojeno. Znalci není známo, jakým způsobem je objekt vytápěný, k jakým účelům sloužil. Dle typologie stavby se zřejmě dříve jednalo o zemědělskou usedlost postavenou na přelomu 19 století. Dům je evidován v KN jako rod. dům.

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.2..1
 Typ podle účelu užití: K - budovy vícebytové (netypové)
 Druh konstrukce: Zděné

4.1.6.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 10.00*31.00*13.00 = 4030.00 m³

4.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	10.00*31.00 310.00 m ²	0.00 m	4.00 m
2.NP - patro	10.00*31.00 310.00 m ²	0.00 m	4.00 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 310.00 m² a prům.výška podlaží je 4.00 m.

4.1.6.5 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	0.06000	100%	-0.06
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.00700	100%	-0.007*1.852
8.	Úpravy vnějších povrchů podstandard	0.03100	100%	-0.031
9.	Vnitřní obklady keramické chybí	0.02100	100%	-0.021*1.852
20.	Vnitřní plynovod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
21.	Ohřev vody chybí	0.02100	100%	-0.021*1.852
22.	Vybavení kuchyní chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
24.	Výtahy chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
25.	Ostatní chybí	0.05600	100%	-0.056*1.852
				-0.35028

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.35028) = 0.8108$$

4.1.6.6 Opořebení stavby

Při stáří 110 let a životnosti 135 let činí celkové opořebení stavby při použití lineární metody výpočtu 81.4815%.

4.1.6.7 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.06
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 Negativní	1	-0.04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu	1	-0.15
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Ostatní obce	4	0.90
8. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	3	1.03
9. Občanská vybavenost obce Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) nebo žádná	3	0.90
Celkem 1. až 5. znak		-0.25

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.25) \times 0.8343 = 0.626$$

4.1.6.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.03
3. Poloha pozemku v obci Střed obce - centrum obce	1	0.01
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava MHD - centrum obce	4	0.03
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00

11. Vlivy ostatní neuvedené

Bez dalších vlivů

2

0.00

Celkem *

0.08

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.08) \times 1.01 = 1.091$$

4.1.6.9 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

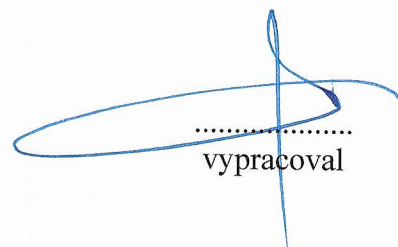
Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.150,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 310.00 m ² PZP)		x 0.9413
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 4.00 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.8250
K4: podle vybavení stavby		x 0.8108
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 3.1720
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.6830
pp = It x Ip = 0.626 x 1.091		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.203,15
Cena za celý obestavěný prostor 4030.00 m ³	= Kč	8.878.694,50
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	8.878.694,50
Snížení ceny za opotřebení 81.4815%	- Kč	7.234.493,46
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.644.201,04
Budova	Cena celkem Kč	1.644.201,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	1.760.400,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	1.760.400,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.760.400,-

Slovy: Jedenmilionsedmsetšedesáttisícčtyřista Kč

V Děčíně, dne 13.července 2026


.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá pozemku p.č.st. 49/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Lahošť čp. 15, rod. dům, kú. a obec Lahošť, LVč. 363. GPS 50.6188461N, 13.7627478E, je 1.760.400,-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 058125/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII