

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 044275/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/4 na pozemkových parcelách - zastavěné ploše číslo parcelní 1413, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 606, včetně zahrady číslo parcelní 1414 a 1415, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most.

Znalec: Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177, 330 11 Třemošná

Číslo posudku v evidenci znalce: 2745/19/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 1, IČ: 66201501, JUDr. Ivo Luhan
Karlovo náměstí 17, 120 00 Praha 2

Číslo jednací: 099 EX 9773/14

OBVYKLÁ CENA spoluvlastnického podílu ¼ nemovitosti: 1 090 000,- Kč
--

Počet stran: 21 a 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.5.2026

Vyhotoveno: V Třemošné - Záluží 30.5.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu 1/4 na pozemkových parcelách - zastavěné ploše číslo parcelní 1413, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 606, včetně zahrady číslo parcelní 1414 a 1415, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení, vedené usnesením soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana, Exekutorský úřad Praha 1, pod č.j. 099 EX 9773/14-55, k datu 24.5.2026. Výsledná obvyklá cena stanovená tímto znaleckým posudkem slouží jako podklad pro vydání usnesení o ceně nemovité věci, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, mimo doložených písemných podkladů, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.5.2026 za přítomnosti podílové spoluvlastnice nemovitosti, paní Jiřiny Oulické, bytem Nerudovo nám. 606, Litvínov.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Podklady předané zadavatelem

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana, sepsané v Praze dne 12.5.2026 pod č.j. 099 EX 9773/14-55
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, LV.č. 2265 pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov, vyhotovený dne 12.5.2026
- kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov, vyhotovená dne 14.4.2026
- kupní smlouva o převodu nemovitosti registrovaná na Státním notářství v Mostě dne 29.12.1983, pod č. RI 377/83
- usnesení Okresního soudu v Mostě, vydané dne 26.2.2006, pod sp. zn. D836/2004-131

2. Podklady zajištěné znalcem

- informace, výměry a skutečnosti zjištěné na místě znalcem dne 24.5.2026, kdy bylo provedeno ohledání předmětných nemovitostí za účasti podílové spoluvlastnice, paní Jiřiny Oulické
- vyrozumění o provedení ohledání nemovitostí znalcem sepsané v Třemošné-Záluží dne 14.5.2026, zaslané na adresu povinné
- fotodokumentace pořízená při vlastním ohledání předmětné nemovitosti znalcem dne 10.3.2026

- ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:500 a 1:2000 pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov
- potřebné podrobné informace získané na Městském úřadu Litvínov
- znalecký posudek č. 58/1643/2002 vyhotovený Ing. Jiřím Rackem v Mostě dne 25.5.2002
- podobné srovnatelné nemovitosti získané z databáze katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě, tzn. potřebné cenové údaje již realizovaných kupních cen obdobných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v nedávné době

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní zprávy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o oceňované nemovitosti v dané lokalitě, byly ověřeny při místním šetření znalcem.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

1. Cena zjištěná dle platných cenových předpisů - cena dle vyhlášky č. 523/2025 Sb.

V této části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitého majetku dle platného oceňovacího předpisu - vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

2. Cena obvyklá ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění, včetně novely č. 523/2025 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění).

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byly dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení

rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí

e) výběr odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je obvyklá cena předmětné nemovitosti, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje porovnatelné objekty z nejbližšího okolí daného města, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných realitních kanceláří působících v dané oblasti.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry zastavěné plochy porovnávaného objektu a m^2 plochy pozemku.

Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj

potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu: V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Viz. webové stránky: <http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znaleckestandardy:start>. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat.

Aby potenciální zájemce o koupi jakéhokoliv podílu, překonal nechuť spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle dlouholeté praxe pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s.

Výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je doporučena stanovovat následovně: **Komerční nemovité věci:** - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %, menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 %.

Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20%. - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje vybrané porovnatelné objekty z nejbližšího okolí daného města, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných realitních kanceláří působících v daném městě.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m² výměry zastavěné plochy porovnávaného objektu a pozemkové parcely.

Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Most, obec Litvínov, k.ú. Horní Litvínov
Adresa nemovité věci: Nerudovo nám. č.p. 606, 436 01 Litvínov

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovitosti, pozemkové parcely - zastavěná plocha číslo parcelní 1413, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 606, včetně zahrady číslo parcelní 1414 a 1415, se všemi součástmi a příslušenstvím, jsou zapsány na LV.č. 2265 pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most, jako podílové spoluvlastnictví pro:

Jiřina Oulická, nar. 17.6.1950, Nerudovo nám. č.p. 606, 436 01 Litvínov, LV: 2265, **podíl: 1 / 4**

Pavel Ulrich, nar. 27.6.1967, Klíny 59, 436 01 Klíny, LV: 2265, podíl: 3 / 4

Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je zpracován dle zjištěných skutečností, které plně odpovídají předloženým výše uvedeným podkladům. Dle místního šetření, informací zadavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů, nejsou s draženou nemovitostí spojeny žádná další práva či závady neuvedené v zadavatelem předaných podkladech.

Místopis

Znalecký posudek je zpracován dle zjištěných skutečností, předložených výše uvedených podkladů, informací získaných u příslušného pracoviště katastrálního úřadu, renomovaných realitních

kanceláři působících v daném městě a nejbližším okolí, dále pak informací získaných na internetových stránkách Městského úřadu Litvínov a zejména informací získaných při vlastním ohledání nemovitosti znalcem, provedeném dne 24.5.2026, za účasti podílové spoluvlastnice, paní Jiřiny Oulické.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti, pozemkové parcely - zastavěná plocha číslo parcelní 1413, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 606, včetně zahrady číslo parcelní 1414 a 1415, se všemi součástmi a příslušenstvím, jsou situovány v severní okrajové části intravilánu města Litvínov, na Nerudovo náměstí. Situování nemovitostí je patrné z kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 a ortofoto snímků pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov, v měř. 1:500 a 1:2000, jenž jsou přílohou znaleckého posudku. Přístup k oceňovaným nemovitostem je z východu přímo z přilehlé zpevněné místní komunikace. V dané části obce je, dle zjištěných informací a prohlášení přítomné spoluvlastnice, možnost napojení na veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizaci, zemní plyn, rozvod elektro).

Město Litvínov čítající cca 22 390 obyvatel, má všechnu potřebnou občanskou vybavenost, má dobrou možnost kulturního, sportovního a společenského vyžití, v dané oblasti jsou ovšem omezené lukrativní pracovní možnosti, město má velmi dobré dopravní spojení autobusovou, železniční a městskou hromadnou dopravou. Za vyšší občanskou vybaveností, kulturním, společenským a sportovním vyžitím, vyššími úřady a institucemi a lukrativnějšími pracovními příležitostmi, je nutno cestovat do spádového okresního města Most, vzdáleného cca 14 km do jeho centra.

Životní prostředí je v dané lokalitě narušené provozem místního velmi rozlehlého podniku - Orlen Unipetrol Záluží, nacházejícího se jižně od města. Nemovitost se nachází v okrajové velmi klidné části města Litvínov.

Dle prohlášení přítomné podílové spoluvlastnice nemovitosti, není předmětná oceňovaná nemovitost pronajímána.

Okolní zástavbu přímého okolí tvoří rodinné domy původní zástavby města podobného stylu, stáří, standardní velikosti, průběžné údržby, vybavenosti a standardu užívání.

Hlavním objektem pro zjištění obvyklé ceny je tedy spoluvlastnický podíl 1/4 na pozemkových parcelách - zastavěné ploše číslo parcelní 1413 o výměře 258 m², jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 606, včetně zahrady číslo parcelní 1414 o výměře 162 m² a 1415 o výměře 143 m², se všemi součástmi a příslušenstvím (garáž, vedlejší stavba - zděný sklad, venkovní úpravy - přípojka vody, kanalizace, zemního plynu, elektro, oplocení, vrátka, venkovní nekrytý bazén a okrasné trvalé porosty), v katastrálním území Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (ovzduší, půda)

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 606.
2. Garáž.
3. Pozemkové parcely zapsané na LV.č. 2265.
4. Trvalé porosty.

Obsah ocenění na tržních principech**1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Rodinný dům č.p. 606 se všemi součástmi a příslušenstvím.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Obvyklá cena spoluvlastnického podílu $\frac{1}{4}$ na pozemkových parcelách – zastavěné ploše číslo parcelní 1413, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 606, včetně zahrady číslo parcelní 1414 a 1415, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most.

Adresa předmětu ocenění: Nerudovo nám. č.p. 606
436 01 Litvínov

LV: 2265
Kraj: Ústecký
Okres: Most
Obec: Litvínov
Katastrální území: Horní Litvínov

Počet obyvatel: 22 387
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 529,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 882,00\ Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,910}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,910}$$

1. Rodinný dům č.p. 606.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	101 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 777,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	8,0*11,85	=	94,80 m ²
spodní stavba:	4,9*4,45+3,0*0,9	=	24,51 m ²
podkroví:	8,0*11,85	=	94,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	94,80 m ²	2,90 m
spodní stavba:	24,51 m ²	2,30 m
podkroví:	94,80 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

přízemí:	8,0*11,85*2,9	=	274,92 m ³
podkroví a zastřešení:	(8,0*11,85*8,0)*0,25	=	189,60 m ³
spodní stavba:	(4,9*4,45+3,0*0,9)*2,3	=	56,36 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	520,88 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	94,80 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	214,11 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,26	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,05

- | | | |
|---|-----|------|
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ²
celkem - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu | II | 0,00 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou | II | 1,00 |

Koeficient pro stáří 101 let:

$$s = 1 - 0,005 * 101 = \mathbf{0,495}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,684}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,910}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,777,- \text{ Kč/m}^3 * 0,684 = 2\,583,47 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 520,88 \text{ m}^3 * 2\,583,47 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,910 = 1\,224\,566,85 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	1 224 566,85 Kč
Rodinný dům č.p. 606. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 224 566,85 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<u>1 / 4</u>
Rodinný dům č.p. 606. - cena zjištěná	=	306 141,71 Kč

2. Garáž.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	44 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	5 215,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	8,8*4,75	=	41,80 m ²
----------	----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	41,80 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

přízemí:	8,8*4,75*2,8	=	117,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	117,04 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,85

Koeficient pro stáří 44 let:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,780}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,780 = \mathbf{0,663}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,910}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 5\,215,- \text{ Kč/m}^3 * 0,663 = 3\,457,55 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 117,04 \text{ m}^3 * 3\,457,55 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,910 = 368\,251,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= **368 251,20 Kč**

Garáž. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **368 251,20 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **1 / 4**

Garáž. - cena zjištěná

= **92 062,80 Kč**

3. Pozemkové parcely zapsané na LV.č. 2265.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,910}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,910 = 0,910$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 882,-	0,910		1 712,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1413	258	1 712,62	441 855,96
§ 4 odst. 1	zahrada	1414	162	1 712,62	277 444,44
§ 4 odst. 1	zahrada	1415	143	1 712,62	244 904,66
Stavební pozemky - celkem				563	964 205,06
Pozemkové parcely zapsané na LV.č. 2265. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	964 205,06 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4
Pozemkové parcely zapsané na LV.č. 2265. - cena zjištěná celkem				=	241 051,27 Kč

4. Trvalé porosty.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	964 205,06
Celková výměra pozemku	m ²	563,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	90,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	154 135,80
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	13 101,54
Trvalé porosty. - celkem: [Kč]		13 101,54
Trvalé porosty. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	13 101,54 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Trvalé porosty.	=	3 275,39 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 606 se všemi součástmi a příslušenstvím.

Oceňovaná nemovitá věc

Zděná podsklepená přízemní severní polovina rodinného dvojdomu č.p. 606, s částečně využitým podkrovím a valbovou střechou, je postavena na zastavěné ploše číslo parcelní 1413, v severní okrajové části intravilánu města Litvínov, na Nerudovo náměstí. Rodinný dům je postaven podélnou osou orientovanou ve směru sever-jih. Situování předmětné nemovitosti je patrné z kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 a ortofoto snímků v měř. 1:500 a 1:2000, které jsou přílohou znaleckého posudku.

Od rodinného domu č.p. 606 se dle prohlášení přítomné podílové spoluvlastnice, nedochovala žádná původní dokumentace ani doklady, ze kterých by bylo patrné jeho stáří. Dle prohlášení přítomné podílové spoluvlastnice, je předmětný rodinný dům stáří z roku 1925, tj. 101 let. V letech 1982-86 byla provedena na domu celková rekonstrukce. Dům obsahuje v přízemí vstupní zádveří, dále pak kuchyni, obývací pokoj, koupelnu, WC a zastřešenou terasu. Podkroví je přístupno po dřevěných schodech a obsahuje dva pokoje a komoru, bez jakéhokoliv příslušenství. Podsklepená část obsahuje kotelnu a sklad. Zastavěná plocha rodinného domu č.p. 606 činí celkem 94,8 m².

Obvodové zdivo rodinného domu je vyzděno, dle zjištěných skutečností a získaných informací, na tl. 45 cm na základových pasech. Stropy jsou s rovným omítaným podhledem, v podkroví šikmé podhledy střešní konstrukce. Střešní konstrukce je valbová vázaná, zakryta betonovou taškovou krytinou s osazenými klempířskými prvky, bez bleskosvodu. Fasádní omítka je dvouvrstvá vápenná štuková, vnitřní omítky stejného druhu, dveře hladké plné a prosklené, okna plastová s izolačním dvojsklem. Podlahy obytných místností jsou betonové s položenými standardními finálními podlahovými krytinami, dlažby keramické. Vytápění domu je ústřední teplovodní s kotlem na zemní plyn, elektroinstalace je zavedena třífázová, ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Rodinný dům je zásobován pitnou vodou přípojkou z veřejného vodovodního řádu, odkanalizování splaškových vod svedeno přípojkou do veřejné kanalizační sítě vedoucí v ulici, dům je napojen rovněž na rozvod zemního plynu a rozvod elektro.

Z celkového pohledu ve srovnání se stejným druhem staveb v dané oblasti se jedná o průměrnou nemovitost, značně pokročilého stáří, po celkové rekonstrukci provedené v letech 1982-86, trvale užívanou ke svému účelu, standardně průběžně po rekonstrukci udržovanou, v celkem standardním technickém i morálním stavu a vybavení.

Hlavním objektem pro zjištění obvyklé ceny je tedy spoluvlastnický podíl 1/4 na pozemkových parcelách - zastavěné ploše číslo parcelní 1413 o výměře 258 m², jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 606, včetně zahrady číslo parcelní 1414 o výměře 162 m² a 1415 o výměře 143 m², se všemi součástmi a příslušenstvím (garáž s plochou střechou navazující severně na rodinný dům, vedlejší stavba - zděný sklad, venkovní úpravy - přípojka vody, kanalizace, zemního plynu, elektro, oplocení, vrátka, venkovní nekrytý bazén a okrasné trvalé porosty), v katastrálním území Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most.

Užitná plocha:	94,80 m ²
Obestavěný prostor:	521,00 m ³
Zastavěná plocha:	94,80 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	94,80 m ²
Výměra pozemku:	563,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.

Lokalita:

Popis:

Rodinný dům č.p. 1401 - Litvínov I.

ul. K Loučkám

Prodej pozemkových parcel - zastavěné plochy číslo parcelní 1790 o výměře 84 m², jejíž součástí je stavba dvoupodlažního řadového vnitřního rodinného domu č.p. 1401 se sedlovou střechou, ve standardním technickém i morálním stavu, se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně zahrady číslo parcelní 1762/16 o výměře 187 m², včetně venkovních úprav a trvalých porostů, situovaných v severovýchodní okrajové části města Litvínov, přístupných přímo ze severně přilehlé místní komunikace.

Pozemek:

Užitná plocha:

Zastavěná plocha:

Zastavěné plochy podlaží:

271,00 m²

57,00 m²

57,00 m²

57,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

K2 Velikosti objektu

K3 Poloha

K4 Provedení a vybavení

K5 Celkový stav

K6 Vliv pozemku

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

0,95

1,00

1,00

1,00

1,02

1,00

Zdroj: katastr nemovitostí -

zápis č. V-3126/2025-508

Cena [Kč]

Zastavěná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 24.6.2025

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

4 600 000

57,00

80 702

0,97

78 281

2.

Lokalita:

Popis:

Rodinný dům č.p. 1552 - Litvínov II.

ul. K Loučkám

Prodej pozemkových parcel - zastavěné plochy číslo parcelní 2602 o výměře 101 m², jejíž součástí je stavba dvoupodlažního podsklepeného řadového koncového rodinného domu č.p. 1552 se sedlovou střechou, ve standardním technickém i morálním stavu, se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně zahrady číslo parcelní 1345/11 o výměře 348 m², včetně garáže, vedlejší stavby, venkovních úprav a trvalých porostů, situovaných v severovýchodní okrajové části města Litvínov, přístupných přímo z jižně přilehlé místní komunikace.

Pozemek:

Užitná plocha:

Zastavěná plocha:

Zastavěné plochy podlaží:

449,00 m²

63,00 m²

63,00 m²

63,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

K2 Velikosti objektu

K3 Poloha

K4 Provedení a vybavení

K5 Celkový stav

K6 Vliv pozemku

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

0,95

1,00

1,00

1,00

1,01

1,00

Zdroj: katastr nemovitostí -

zápis č. V-267/2026-508

Cena [Kč]

Zastavěná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 11.2.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 500 000	63,00	71 429	0,96	68 572

3.

Lokalita:

Popis:

Rodinný dům č.p. 1421 - Litvínov III.

ul. K Loučkám

Prodej pozemkových parcel - zastavěné plochy číslo parcelní 1710 o výměře 107 m², jejíž součástí je stavba dvoupodlažního řadového vnitřní rodinného domu č.p. 1421 se sedlovou střechou, ve standardním technickém i morálním stavu, se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně zahrady číslo parcelní 1690/47 o výměře 115 m², včetně venkovních úprav a trvalých porostů, situovaných v severovýchodní okrajové části města Litvínov, přístupných přímo ze severně přilehlé místní komunikace.

Pozemek:

Užitná plocha:

Zastavěná plocha:

Zastavěné plochy podlaží:

222,00 m²

77,00 m²

77,00 m²

77,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

K2 Velikosti objektu

K3 Poloha

K4 Provedení a vybavení

K5 Celkový stav

K6 Vliv pozemku

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

0,95

1,00

1,00

1,00

1,02

1,00

Zdroj: katastr nemovitostí - zápis č. V-1356/2026-508

Cena [Kč]

Zastavěná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 8.4.2026

[m²]

Kč/m²

K_c

[Kč/m²]

6 600 000

77,00

85 714

0,97

83 143

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům č.p. 1401 - Litvínov I.											78 281,-
4 600 000,-	57	80 702,-	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,97	
2. Rodinný dům č.p. 1552 - Litvínov II.											68 572,-
4 500 000,-	63	71 429,-	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	0,96	
3. Rodinný dům č.p. 1421 - Litvínov III.											83 143,-
6 600 000,-	77	85 714,-	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,97	

Minimální jednotková porovnávací cena	68 572 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	76 665 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	83 143 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Průměrná jednotková cena	76 665 Kč/m ²
Zastavěná plocha stavby:	94,80 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	7 267 842,00
spoluvlastnický podíl	* 1,00 / 4,00
=	1 816 960,50

snížující koeficient prodeje pouze menšinového spoluvlastnického podílu	* 0,60
	= 1 090 176,30
Výsledná porovnávací hodnota	1 090 176,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 606.	306 142,- Kč
2. Garáž.	92 063,- Kč
3. Pozemkové parcely zapsané na LV.č. 2265.	241 051,- Kč
4. Trvalé porosty.	3 275,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **642 531,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **642 530,- Kč**

slovy: Šest set čtyřicet dva tisíc pět set třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	642 530,- Kč
slovy: Šest set čtyřicet dva tisíc pět set třicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 606 se všemi součástmi a příslušenstvím. 1 090 176,- Kč

Porovnávací hodnota	1 090 176,- Kč
----------------------------	-----------------------

Obvyklá cena	1 090 000,- Kč
slovy: Jeden milion devadesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena posuzované nemovitosti byla určena metodou porovnání ze sjednaných cen obdobných předmětů ocenění v dané obci. Dále byla také zjištěna úřední cena předmětné nemovitosti dle platného oceňovacího předpisu.

Obvyklá cena vychází z uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v posledním období. Vychází tedy ze statisticky aktuálnějších údajů než cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu.

Obvyklá cena dle porovnávací metody je v našem případě vyšší než cena zjištěná dle platného cenového předpisu. Zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky k datu ocenění nemá v daném

případě dostatečnou vypovídající schopnost pro tento typ nemovitých věcí v dané lokalitě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Z databáze srovnávacích nemovitostí byly vybrány nejvhodnější porovnatelné objekty z nejbližšího okolí daného města, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m² výměry zastavěné plochy porovnávaného rodinného domu a pozemkové parcely užívané s ním v jednotném funkčním celku.

Koeficienty K1 – K7 vyjadřujícími předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí byla provedena jejich úprava. Výchozí obvyklá cena byla stanovena průměrem cen vzorků srovnávaných nemovitostí.

5.2. Kontrola postupu

Postup pro stanovení obvyklé ceny byl proveden znalcem ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., včetně novely vyhlášky č. 523/2025 Sb.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklou cenu, spoluvlastnického podílu 1/4 na pozemkových parcelách - zastavěné ploše číslo parcelní 1413, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 606, včetně zahrady číslo parcelní 1414 a 1415, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most, **určuji ve výši - 1 090 000,- Kč.**

Obvyklá cena	1 090 000,- Kč
slovy: Jeden milion devadesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Během ocenění předmětné nemovitosti se nevyskytli žádné jiné skutečnosti, které by ovlivnily správnost závěru, případně snížily jeho přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán znalcem konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Smluvní odměna s objednatelem nebyla sjednána.

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 19/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1998 č.j. Spr. 1251/98 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 044275/2026.

V Třemošné - Záluží 30.5.2026

Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177
330 11 Třemošná

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 044275/2026

počet stran A4 v příloze:

Přílohy.	9
1. Fotodokumentace - osm pohledů na oceňovanou nemovitost	3 strany
2. Kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov	1 strana
3. Ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:2000 pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov	1 strana
4. Ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:500 pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov	1 strana
5. Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, LV.č. 2265 pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov	3 strany