

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064580/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Teplicích, pozůstalost po Heleně Gáborové, zemřelé dne 14.8.2025, U soudu 1450, 415 01 Teplice
Číslo jednací:	36 D 1147/2025-150
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Třebošická č.p. 260, Litvínov, okres Most
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	30.07.2026
Zpracováno ke dni:	30.07.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 03.08.2026
----------------------------------	-------------------------

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu id. 1/5 bytové jednotky č. 260/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 684/82935 na společných částech budovy č.p. 260 a pozemku parc. č. 297/5 v obci Litvínov, okres Most, katastrální území Janov u Litvínova na listu vlastnictví č. 2130,1542.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby v rámci č.j. 36 D 1147/2025-150.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 260/5
Adresa předmětu ocenění:	Třebošická č.p. 260, Litvínov, okres Most
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Most
Obec:	Litvínov
Ulice:	Třebošická
Katastrální území:	Janov u Litvínova

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.07.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka. Byla provedena pouze částečná prohlídka - bytová jednotka i objekt, ve kterém se nachází, jsou z důvodu havarijního stavu nepřístupné.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Břicháček Zdeněk, č. p. 371, 46844 Josefův Důl 1/5
Gáborová Helena, Sídliště Za Chlumem 732, Teplické Předměstí, 41801 Bílina 1/5
Hebert Ladislav, č. p. 15, 36453 Vrbice 1/25
Hebert Miroslav, č. p. 18, 36453 Vrbice 1/25
Hebertová Daniela, č. p. 17, 36453 Vrbice 1/25
Janičová Gabriela, B. Smetany 1741, 35801 Kraslice 1/5
PREXIMA nemovitosti s.r.o., Nad obcí I 2110/29, Krč, 14000 Praha 4 1/25
Scelio nemovitosti s.r.o., Nad obcí I 2110/29, Krč, 14000 Praha 4 1/25
Slepčiková Irena, Hlavní 82/25, 36263 Dalovice 1/5

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 260/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 684/82935 na společných částech budovy č.p. 260 a pozemku parc. č. 297/5 v obci Litvínov, okres Most, katastrální území Janov u Litvínova na listu vlastnictví č. 2130,1542.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky chybí.

Objekt byl postaven dle údajů v RÚIAN v roce 1980.

Vady bytového domu:

rozvody: poškozený prvek
vybavení: poškozený prvek
podlahy: poškozený prvek
okna: poškozený prvek
střecha: poškozený prvek
zdivo: poškozený prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou.

Jedná se o **prázdný – vybydlený panelový dům v sociálně vyloučené lokalitě** sídliště Janov. Základní skelet stavby pravděpodobně funkční, jinak vše poničené nebo chybějící, s několika ohnisky založených požárů. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je nezjištěná – podlahová plocha převzata z listu vlastnictví dle podílu jednotky na společných částech domu a pozemku – uvažuje se 68,40 m².

Obytné místnosti jsou orientované na severozápad, jihovýchod.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově. S ohledem na stav objektu jsou veškeré energie odpojené od distribuce.

Vady bytové jednotky:

rozvody: prvek v dezolátním stavu
vybavení: prvek v dezolátním stavu
podlahy: prvek v dezolátním stavu
okna: prvek v dezolátním stavu
střecha: prvek v dezolátním stavu
zdivo: prvek v dezolátním stavu

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako špatný.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový objekt je postaven na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě jsou časté kriminální činy.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	8
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1980
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	nezjištěno
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Společně užívané prostory	nezjištěno

	Popis stavu bytového domu	špatný
	Vady bytového domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek okna: poškozený prvek střecha: poškozený prvek zdivo: poškozený prvek

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	nezjištěno	
	Podlaží bytové jednotky	2	
	Bytové jádro	nezjištěno	
	Typ oken v jednotce	nezjištěno	
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod	
	Koupelna(y)	nezjištěno	
	Toaleta(y)	nezjištěno	
	Vstupní dveře	nezjištěno	
	Typ zárubní	nezjištěno	
	Vnitřní dveře	nezjištěno	
	Osvětlovací technika	nezjištěno	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	68,40 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	68,40 m ²
	Elektrina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění	
	Topná tělesa	nezjištěno	
	Řešení ohřevu vody v bytě	nezjištěno	
	Podlahy v bytě	nezjištěno	
	Popis stavu bytové jednotky	špatný	
	Rekonstrukce		
	Vady bytové jednotky	rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek v dezolátním stavu okna: prvek v dezolátním stavu	

		střecha: prvek v dezolátním stavu zdivo: prvek v dezolátním stavu
--	--	--

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	západní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě jsou časté kriminální činy
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.07.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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.

Název předmětu ocenění: bytová jednotka 260/5
Adresa předmětu ocenění: Třebušická 260
Janov u Litvínova
LV: 2130
Kraj: Ústecký
Okres: Most
Obec: Litvínov
Katastrální území: Janov u Litvínova
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	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	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 882,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní	I	-0,08
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	III	1,00

- všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně V 1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,877}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,860}$$

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	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,20
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,25

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,510}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,447}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,439}$$

1. bytová jednotka 260/5

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	46 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 158,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
byt:	68,4 * 1,00 = 68,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	68,40 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Příslušenství snižující cenu bytu	I	-0,05
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Bez vlastního příslušenství	I	-0,15
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklep ní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - vyloučená lokalita, objekt v havarijním stavu	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – nutná rekonstrukce	V	0,40

Koeficient pro stáří 46 let:

$$s = 1 - 0,005 * 46 = \mathbf{0,770}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,213}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,877**

Index polohy pozemku **I_P = 0,510**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 33 158,- Kč/m² * 0,213 = 7 062,65 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 68,40 m² * 7 062,65 Kč/m² * 0,877 * 0,510 = 216 069,54 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 216 069,54 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. P.st. 297/5

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,531,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,531,00) / 1\,531,00 = \mathbf{0,931}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,877}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,510}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - vyloučená lokalita	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,877 * 0,700 * 0,510 = \mathbf{0,313}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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,-	0,313		589,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 297/5	1 531	589,07	
	Redukční koeficient R = 0,931			548,42	839 631,02
Stavební pozemek – celkem			1 531		839 631,02

P.st. 297/5 - cena zjištěná celkem = **839 631,02 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. p.st. 297/5 = 839 631,02 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **839 631,02 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **216 069,54 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 839 631,02 Kč

Spoluvlastnický podíl: 684 / 82 935

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$839\,631,02\text{ Kč} \cdot 684 / 82\,935 = 6\,924,79\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 6 924,79 Kč

Bytová jednotka 260/5 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 222 994,33 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 5

Bytová jednotka 260/5 - cena zjištěná

= 44 598,87 Kč

Výsledky analýzy dat

1. bytová jednotka 260/5

44 599,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

43 213,91 Kč

1.2. p.st. 297/5

1 384,96 Kč

= 44 599,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

44 599,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

44 600,- Kč

slovy: Čtyřicet čtyři tisíc šest set Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 260/5

Bytová jednotka č. 260/5, Třebušická č.p. 260, Litvínov, okres Most					
č.	K1 – lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Třebušická č.p. 260, Litvínov, okres Most	68 m ²	panelová	k demolici	
1	Třebušická č.p. 261, Litvínov, okres Most	69 m ²	panelová	k demolici	prodej realizován v 8/2025
2	Gluckova č.p. 235, Litvínov, okres Most	55 m ²	panelová	k demolici	prodej realizován v 9/2025
3	Třebušická č.p. 261, Litvínov, okres Most	40 m ²	panelová	k demolici	prodej realizován v 3/2025

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 130,43 Kč	1	1 130,43 Kč	1	1	1	1	1	1	1 130,43 Kč
2	909,09 Kč	1	909,09 Kč	1	1.05	1	1	0.98	1.029	883,47 Kč
3	935,00 Kč	1	935,00 Kč	1	1.11	1	1	0.97	1.0767	868,39 Kč
Celkem průměr										960,76 Kč
Minimum										868,39 Kč
Maximum										1 130,43 Kč
Směrodatná odchylka – s										147,13 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr – s										813,64 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 107,89 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$960,76 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 68 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 65\,332 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

65 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek podílu id. 1/5 dle cenového předpisu

44 600 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

65 000 Kč

Cena podílu id. 1/5

13 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: minoritní podíl je hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

10 000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu id. 1/5 bytové jednotky č. 260/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 684/82935 na společných částech budovy č.p. 260 a pozemku parc. č. 297/5 v obci Litvínov, okres Most, katastrální území Janov u Litvínova na listu vlastnictví č. 2130,1542.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

10 000 Kč

Slovy: deset tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.08.2026



.....
Ing. Petr Hlávka

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 064580/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	260/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 259, 260, 261, 262, 263, 264
Katastrální území:	Janov u Litvínova [637068]
Číslo LV:	2130
Podíl na společných částech:	684/82935

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Břicháček Zdeněk, č. p. 371, 46844 Josefův Důl	1/5
Gáborová Helena, Sídliště Za Chlumem 732, Teplické Předměstí, 41801 Bílina	1/5
Hebert Ladislav, č. p. 15, 36453 Vrbice	1/25
Hebert Miroslav, č. p. 18, 36453 Vrbice	1/25
Hebertová Daniela, č. p. 17, 36453 Vrbice	1/25
Janičová Gabriela, B. Smetany 1741, 35801 Kraslice	1/5
PREXIMA nemovitosti s.r.o., Nad obcí I 2110/29, Krč, 14000 Praha 4	1/25
Scelio nemovitosti s.r.o., Nad obcí I 2110/29, Krč, 14000 Praha 4	1/25
Slepčiková Irena, Hlavní 82/25, 36263 Dalovice	1/5

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Gáborová Helena
Nářízení exekuce - Hebert Ladislav
Nářízení exekuce - Hebert Miroslav
Nářízení exekuce - Hebertová Daniela
Nářízení exekuce - Slepčiková Irena
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hebert Ladislav
Zahájení exekuce - Gáborová Helena
Zahájení exekuce - Hebert Ladislav
Zahájení exekuce - Hebert Miroslav
Zahájení exekuce - Hebertová Daniela
Zahájení exekuce - Janičová Gabriela
Zahájení exekuce - Slepčiková Irena

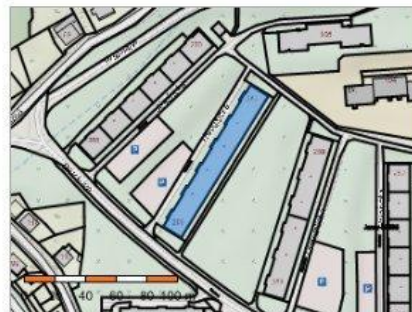
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 4)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 297/5
Obec:	Litvínov [567256]
Katastrální území:	Janov u Litvínova [637068]
Číslo LV:	1542
Výměra [m ²]:	1531
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 259, 260, 261, 262, 263, 264

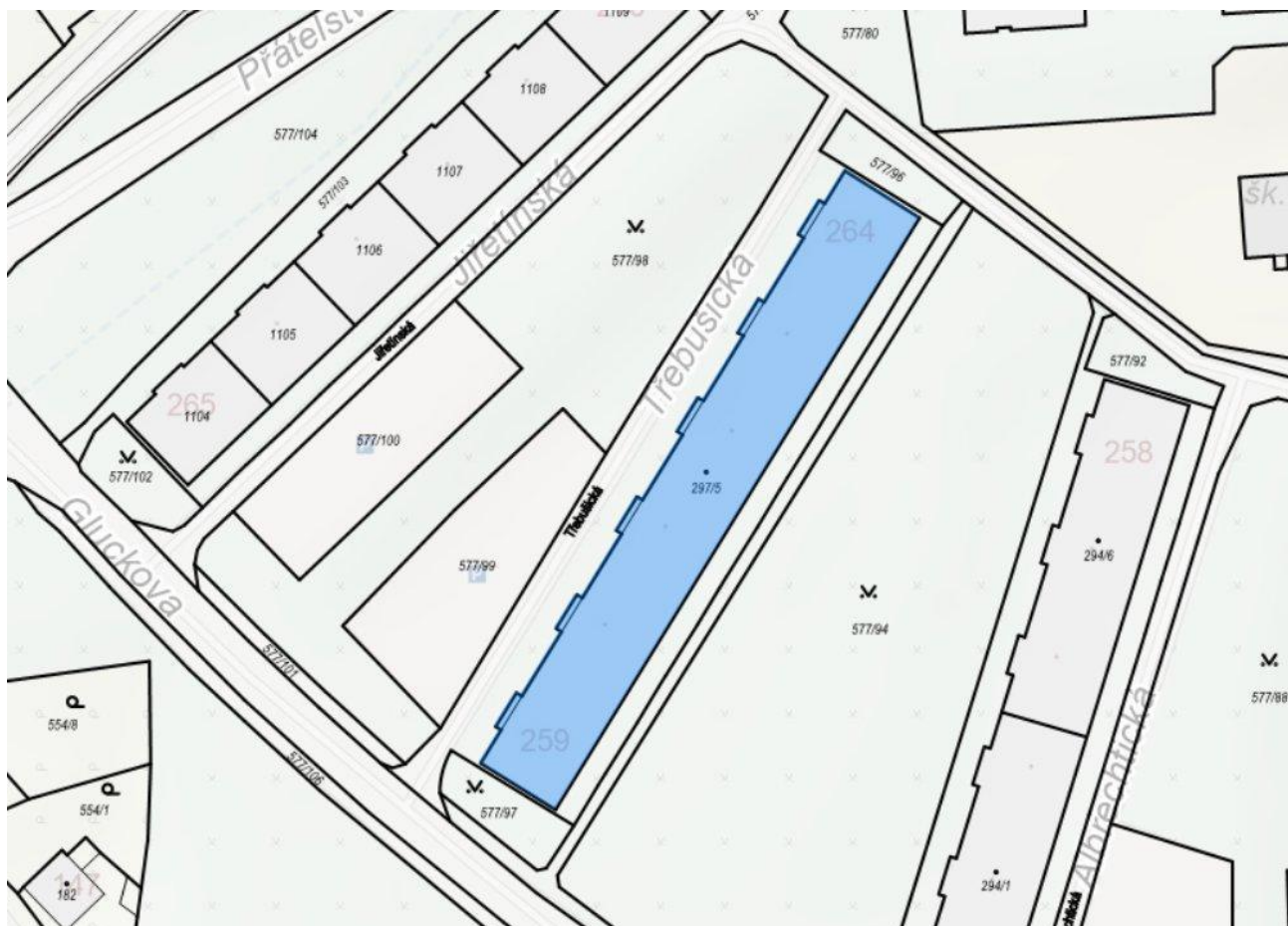
Sousední parcely



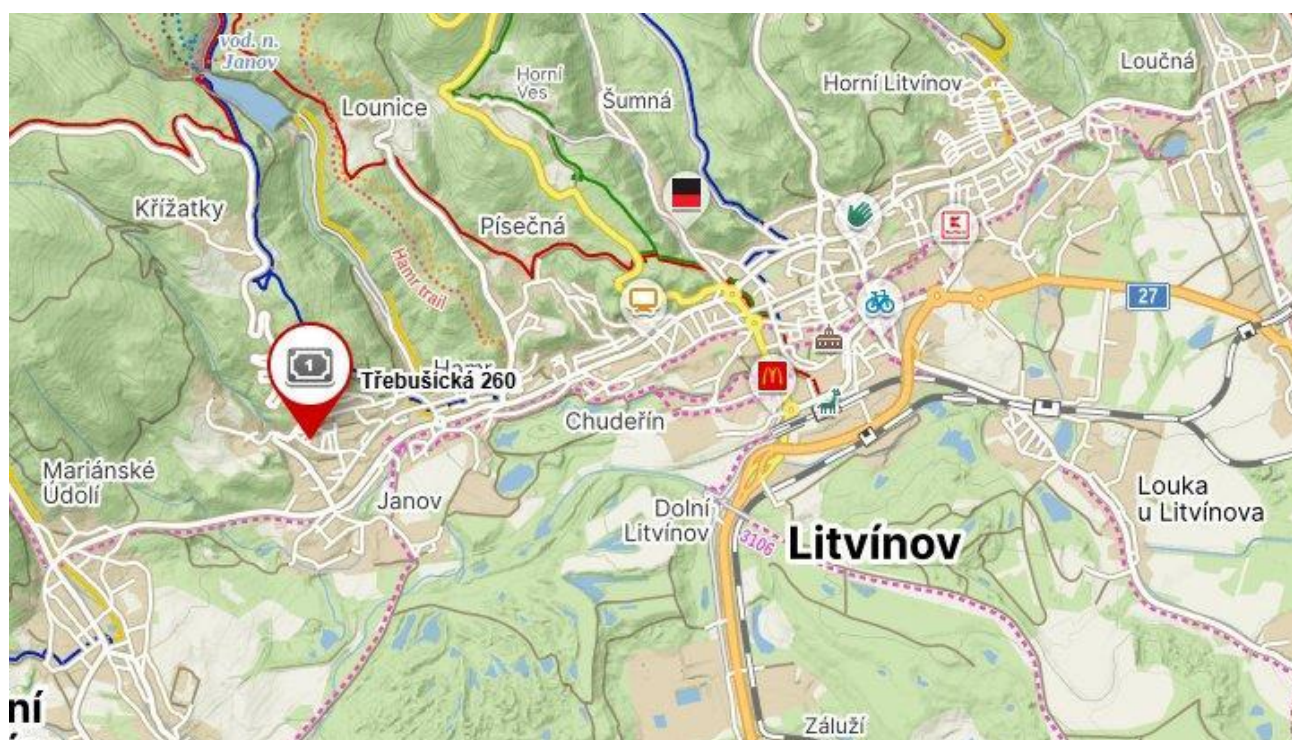
Ortofoto mapa



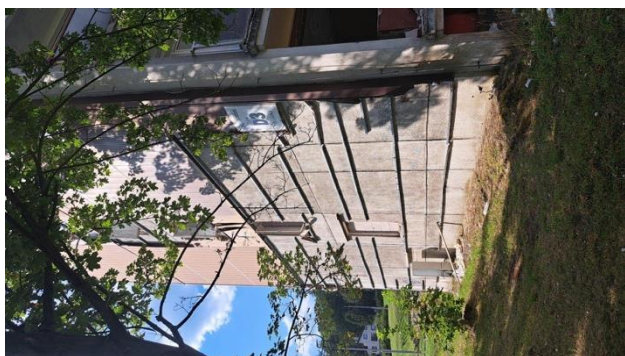
Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Třebušická č.p. 261, Litvínov, okres Most	Cena dle KS	78 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.08.2025	Číslo řízení	V-4522/2025-508
Vlastnictví	Osobní	Stav	K demolici
Konstrukce	Panelová	Podlahová plocha	69 m ²

Objekt k demolici

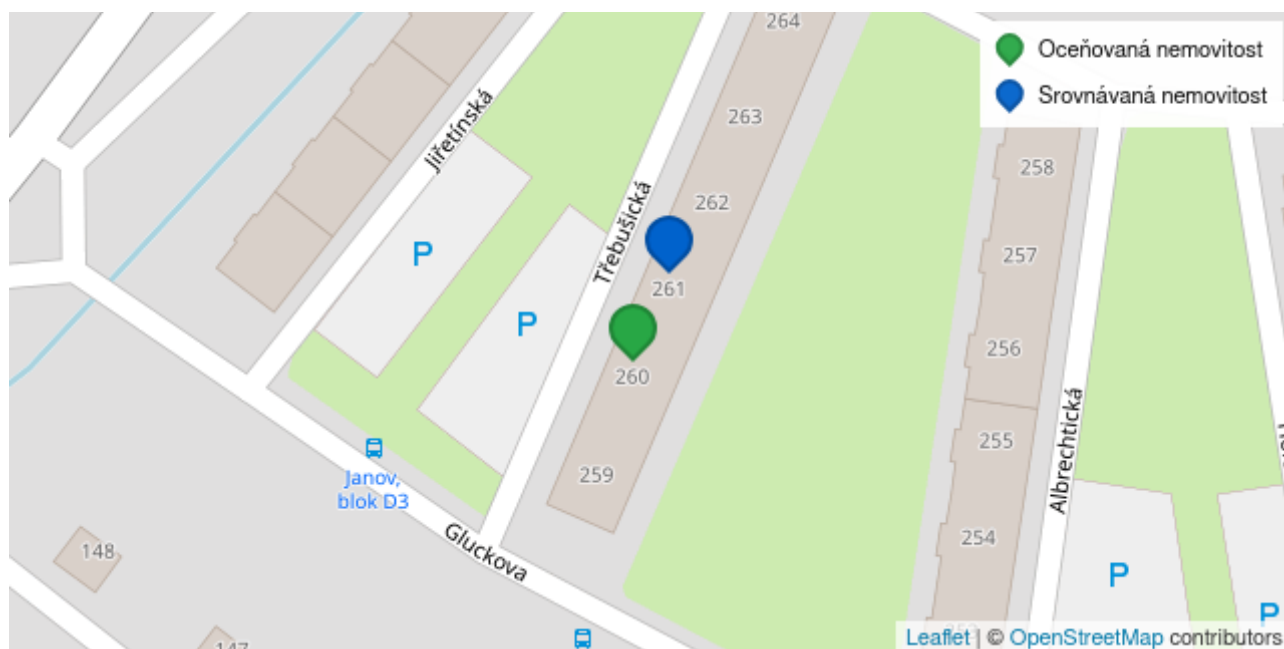
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

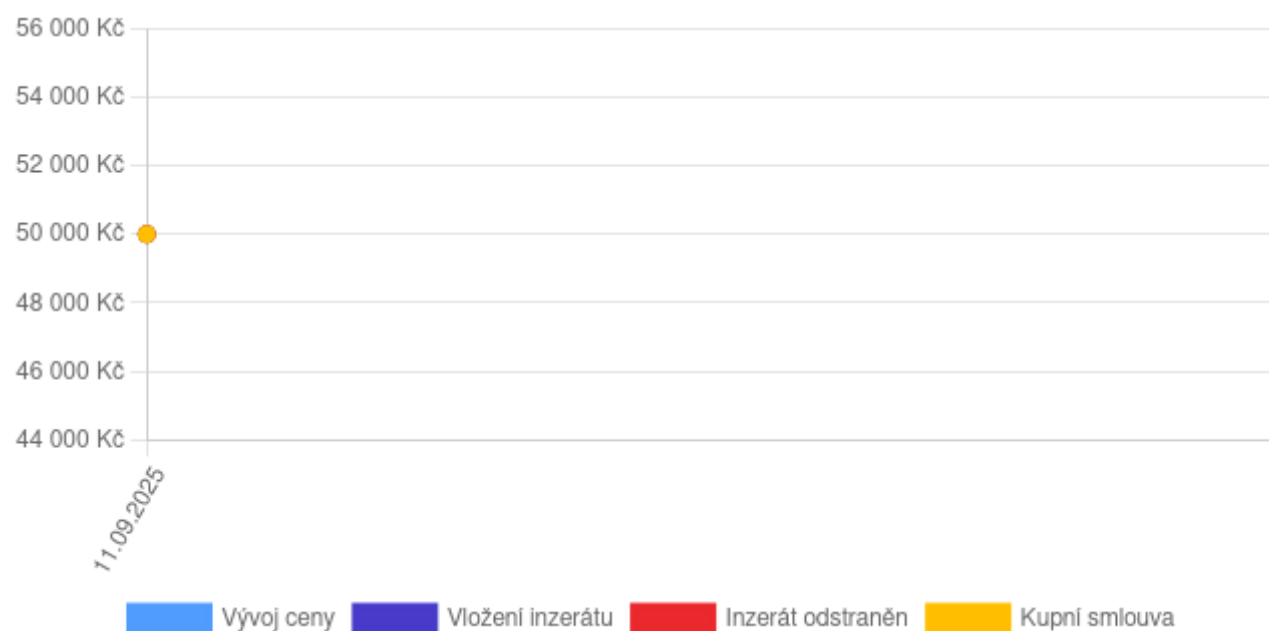
Lokalita	Gluckova č.p. 235, Litvínov, okres Most	Cena dle KS	50 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.09.2025	Číslo řízení	V-5170/2025-508
Vlastnictví	Osobní	Stav	K demolici
Konstrukce	Panelová	Podlahová plocha	55 m ²

Objekt k demolici

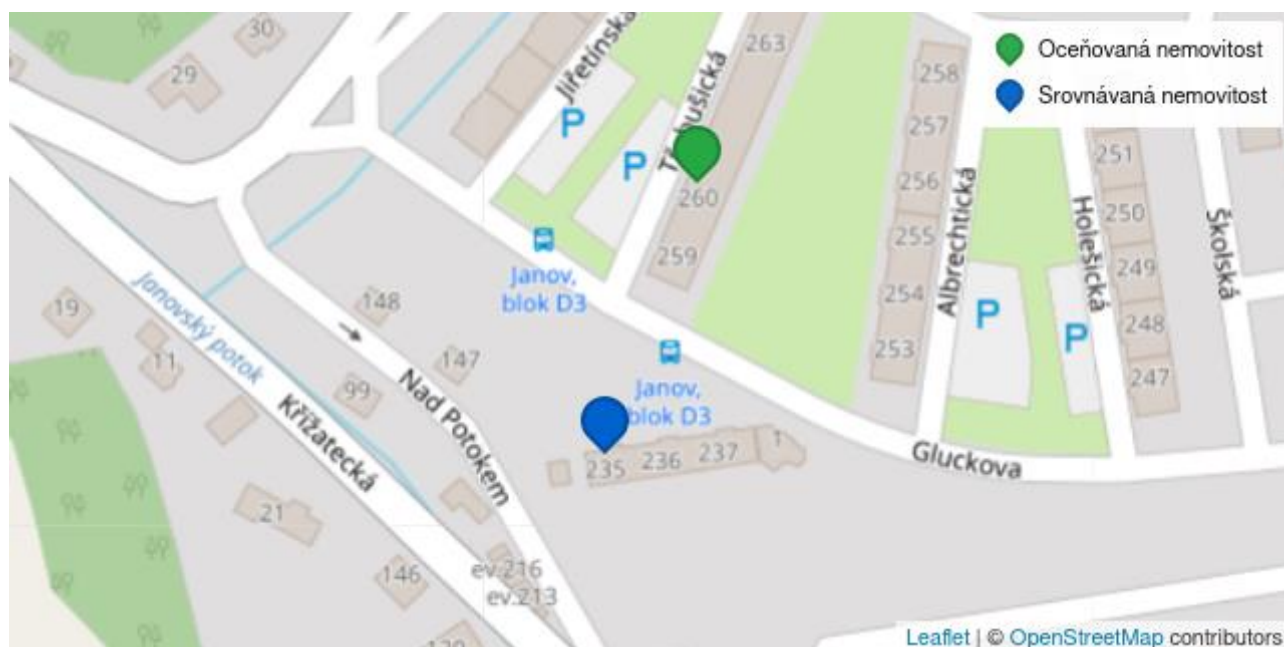
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Třebušická č.p. 261, Litvínov, okres Most	Cena dle KS	37 400 Kč
Právní účinky ke dni	13.03.2025	Číslo řízení	V-1525/2025-508
Vlastnictví	Osobní	Stav	K demolici
Konstrukce	Panelová	Podlahová plocha	40 m ²

Objekt určen k demolici

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

