ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 065114/2026-106

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovité věci - bytové jednotky č.261/6 umístěné v bytovém v domě č.p.261, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 683/82935 na společných částech bytových domů č.p.259, 260, 261, 262, 263 a 264 a na pozemku St. 297/5 v katastrálním území Janov u Litvínova, obec Litvínov, okres Most, list vlastnictví 1954.

Znalec:	**Ing. Petra Jechová**	
	Vondroušova 1209/48, 163 00 Praha 6	
IČ: 61455768	telefon: 602357697	e-mail: p.jechova@volny.cz
DIČ: CZ6760130498	datová schránka: fwpyrcf	
Číslo posudku v evidenci znalce:	9103/106/26	

Zadavatel:	**Exekutorský úřad v Rakovníku, IČ: 48511423**
	Husovo náměstí 22 26901 Rakovník

Číslo jednací:	221 Ex 3400/17

OBVYKLÁ CENA	**77 110 Kč**

Počet stran: 38 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 10.6.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 17.7.2026

Ing. Petra Jechová znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady zvl. spec. oceňování nemovitostí

Ing. Petra Jechová

Digitálně podepsal Ing. Petra Jechová
Datum: 2026.07.31 08:59:11 +02'00'

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalci se ukládají tyto úkoly:

stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí:

- bytová jednotka č. 261/6 vymezená v budově v Janově, č.p. 259, 260, 261, 262, 263, 264 bytový dům na parcele číslo St. 297/5 (LV 1542), podíl ve výši 683/82935 na společných částech budovy v Janově č.p. 259, 260, 261, 262, 263, 264 bytový dům (LV 1542), a podíl ve výši 683/82935 na parcele č. St. 297/5 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, pro obec Litvínov, katastrální území Janov u Litvínova, na listu vlastnictví č. 1954.

včetně příslušenství, specifikovaného v posudku samostatně, a

- stanovit obvyklou cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi, včetně práv a závad nezapsaných na listu vlastnictví.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny nemovité věci pro vymožení peněžité pohledávky oprávněného s příslušenstvím, nákladů oprávněného v exekučním řízení a nákladů exekuce a v souladu se zák. č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.6.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č.1954 pro k.ú. Janov u Litvínova a obec Litvínov vyhotovený dálkovým přístupem dne 12.5.2026
- kopie katastrální mapy k.ú. Janov u Litvínova
- prohlášení vlastníka budovy o vymezení bytových jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, jehož právní účinky vkladu do katastru nemovitostí nastaly dne 31.3.2003 rozhodnutím

č.j.V-833/2003-508 Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, pracoviště Most
- projektová dokumentace stavby archivovaná stavebním úřadem Městského úřadu v Litvínově
- Integrovaný plán rozvoje sídliště Janov schválený zastupitelstvem města Litvínov v listopadu 2008, včetně aktualizace z let 2013 a 2015
- informace realitních kanceláří a serverů
- vlastní databáze zpracovatele

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost jednotlivých informací a zjištěných skutečností považuji za dobrou a ověřitelnou.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metody oceňování (popis metod)

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele - „zjištění ceny nemovité věci (bytové jednotky) zapsané na listu vlastnictví č.1954 pro katastrální území Janov u Litvínova a obec Litvínov a návrh (odhad) její obvyklé ceny". Veškerá data byla analyzována a vybrána byla data srovnatelná a vhodná ve vztahu k odborné otázce. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele. Pro ocenění byly zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z dostupných listin, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z katastru nemovitostí, vlastní databáze a z dalších dostupných listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Ústecký, okres Most, obec Litvínov, k.ú. Janov u Litvínova
Adresa nemovité věci:	Třebušická 261, 435 42 Litvínov-Janov

Vlastnické a evidenční údaje

Pan Michal Sinu, Česká 1021/12, 43401 Most, podíl 1 / 1

Bytová jednotka č.261/6 je ke dni ocenění zapsána na listu vlastnictví č.1954 pro katastrální území Janov u Litvínova a obec Litvínov jako výhradní vlastnictví pana Michala Sinu (440730/151), bytem

Česká 1021/12, 434 01 Most. V části „C" předloženého výpisu z katastru nemovitostí je zaznamenáno omezení vlastnického práva zástavními právy z rozhodnutí správních orgánů, oznámeními o zahájení exekuce a exekučními příkazy k prodeji nemovitosti. Omezení nemají charakter služebnosti (břemen), v dalších výpočtech ani v konečném návrhu obvyklé ceny majetku nejsou uvažována.

Dokumentace a skutečnost

Během místního šetření bylo konstatováno, že stavba je provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení a archivované stavebním úřadem Městského úřadu Litvínov. Užívání stavby (v době před úplnou devastací budovy) je v souladu s vydaným kolaudačním rozhodnutím.

Místopis

Město Litvínov má podle údajů Českého statistického úřadu přibližně 22.400 trvale žijících obyvatel. Infrastruktura města je velmi dobrá - veškeré inženýrské sítě, síť obchodů a služeb, síť úřadů a zdravotnických zařízení, základní a střední školy, kulturní a rekreační zařízení, letní a zimní stadion, koupaliště atd.

Oceňovaná nemovitá věc je umístěna v sídlištní zástavbě, veškeré inženýrské sítě jsou v místě, služby, obchody, úřady a další zařízení v dosahu městské hromadné dopravy. Sídliště je umístěno na území původně samostatné obce Janov, které je v současné době správní součástí města Litvínov, ale s městem není plně stavebně srostlé. Sídliště je známo vysokým podílem problémových skupin obyvatelstva, zařazuje se mezi tzv. „vyloučené lokality", prodejnost bytů v lokalitě je velmi problematická. Jedná se o demograficky zatíženou lokalitu s viditelně eskalující devastací staveb i okolí.

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 - sídlištní zástavba			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

577/82	Město Litvínov (ostatní plocha - ostatní komunikace)
577/105	Město Litvínov (ostatní plocha - ostatní komunikace)

Celkový popis nemovité věci

Bytová jednotka č.261/6 je umístěna ve 3.NP bytového domu č.p.261 v Třebušické ulici v Litvínově. Bytový dům č.p. 261 je součástí bytového bloku D3, který je složen ze šesti vchodů tvořenými popisnými čísly č. 259, 260, 261, 262, 263 a 264, postavenými na stavební parcele č.parc.297/5 k.ú. Janov u Litvínova. Ulice je součástí sídliště Janov, tvořeného výhradně panelovými domy a objekty občanské vybavenosti (škola, školka, prodejna potravin). Celé sídliště bylo budováno v průběhu 70.-80. let minulého století.

Blok bytových domů č.p.259-264 je v mimořádně špatném stavebně - technickém stavu, v bytech není žádné vybavení, všechny instalace jsou zničené, společné prostory i interiéry bytů jsou zaplněny sutí a odpadky. Dům je již několik let opuštěný, je vystavován opakovaným vandalským nájezdům.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
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	Demograficky negativně zatížená lokalita
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Na listu vlastnictví č.1954 je zapsána řada zástavních práv a exekučních příkazů k prodeji nemovitosti. Omezení nemají charakter služebnosti. Nájemní vztah nebyl zjištěn - povinný se k jednání nedostavil, nebyly předloženy žádné doklady. S ohledem na technický stav domu i bytu je pronájem za účelem bydlení vyloučen.

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: Celý blok bytových domů D3 sestává z domů č.p.259-264 a je v mimořádně špatném technickém stavu, v bytech není žádné vybavení, všechny instalace jsou zničené, společné prostory i interiéry bytů jsou zaplněny sutí a odpadky. Dům je již několik let opuštěný a vybydlený.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.261/6

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
1.1. Byt č.261/6

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita cena zjištěná a porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 podlahové plochy. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č.261/6
Adresa předmětu ocenění:	Třebušická 261 435 42 Litvínov-Janov
LV:	1954
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/m^2**

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/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: 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	V	0,00

spoluvl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Dům je aktuálně zcela neobyvatelný, oprava bytu velmi problematická.	I	-0,30
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,692}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,640}$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,30
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Demograficky negativně zatížená lokalita, prohlubující se devastace prostředí.	I	-0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,340}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,235}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,218}$

1. Bytová jednotka č.261/6
Jednotka č.261/6 je byt 3+1 umístěný ve třetím nadzemním podlaží domu č.p.261, který je podsklepený s 8.NP. Dům je proveden jako řadový vnitřní. Byt obsahuje předsíň, koupelnu a WC v umakartovém jádru, tři obytné místnosti, komoru a lodžii.

Veškeré údaje o poloze a dispozičním uspořádání bytu jsou převzaty z prohlášení vlastníka, fyzickou prohlídku nebylo možno provést - vstupy do obytných domů jsou zčásti zazděné, zčásti zatarasené sutí a odpadky, výtahy jsou zničeny, schodiště nepřístupná. Z prohlášení vlastníka je převzat rovněž údaj o podlahové ploše bytu. Plocha je uvedena jen celkově, plochy jednotlivých místností v prohlášení uvedeny nejsou, měření na místě samém nebylo možno provést. Stáří domu je cca 50 let, další životnost za současného stavu velmi omezená.
Z těchto důvodů nebyla cena zjištěná oceněna porovnávacím způsobem, ale nákladovým, dle §21.

Povinný byl vyzván ke zpřístupnění bytu doporučeným dopisem (s dodejkou), pozvánka byla poštou vrácena s odůvodněním „Neznámý - nemá schránku". Prohlídka byla proto omezena jen na vnější ohledání.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21
Budova: J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc není součástí pozemku

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
jednotka č.261/6:	68,30 * 1,00 =	68,30 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:		**68,30 m^2**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100

5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	50
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	50
8. Úprava vnějších povrchů	nástřik z výroby	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové, povrch PVC	S	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	50
13. Okna	chybí	C	50
14. Povrchy podlah	PVC	S	50
14. Povrchy podlah	chybí	C	50
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	50	1,00	2,85
7. Úprava vnitřních povrchů	C	5,70	50	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,90	100	0,46	1,33
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	C	3,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	50	1,00	2,65
13. Okna	C	5,30	50	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,00	50	1,00	1,50
14. Povrchy podlah	C	3,00	50	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,10	100	0,00	0,00

17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					50,43
Koeficient vybavení K_4:					**0,5043**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5043
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená [Kč/m^2]	=	**13 303,79**
Plná cena: 68,30 m^2 * 13 303,79 Kč/m^2	=	**908 648,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	0,167
Nákladová cena CJ_N	=	**151 744,36 Kč**
Koeficient pp	*	0,235
Cena CJ	=	**35 659,92 Kč**

Bytová jednotka č.261/6 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = 35 659,92 Kč

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

Spoluvlastnický podíl na pozemku

S vlastnictvím jednotky č.261/6 je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p.259-264 a na stavební parcele č.297/5 k.ú. Janov u Litvínova. Spoluvlastnický podíl není samostatně obchodovatelný, je neoddělitelně spjat s vlastnictvím bytu a jeho hodnota je údajem bez vlastní relevance.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ = **0,692**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,340**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,692 * 0,970 * 0,340 = **0,228**

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,-	0,228		429,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	297/5	1 531	429,10	656 952,10
Stavební pozemek celkem			1 531		**656 952,10**

Spoluvlastnický podíl na pozemku - cena zjištěná celkem	=	**656 952,10 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Spoluvlastnický podíl na pozemku	=	656 952,10 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	**656 952,10 Kč**

Bytová jednotka č.261/6 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství	=	**35 659,92 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 656 952,10 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 683 / 82 935		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 656 952,10 Kč * 683 / 82 935	+	5 410,24
Bytová jednotka č.261/6 - cena zjištěná	=	**41 070,16 Kč**

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt č.261/6

Oceňovaná nemovitá věc	
Podlahová plocha:	68,30 m^2
Zastavěná plocha:	68,30 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty:
Koeficient K1 - redukce pramene ceny. Prodejní ceny a ceny nabídkové z realitních kanceláří. Tyto ceny jsou upravovány ještě korekcí časovou, pokud byly realizovány v delším časovém úseku. Jedná se o korekci k oceňovanému období.
Koeficient K2 - velikost oceňované nemovité věci vzhledem k jednotl.vorkům
Koeficient K3 - poloha nemovité věci v rámci obce a sídlištní zástavby
Koeficient K4 - provedení a vybavení (příslušenství balkonu, lodžie, sklepa, apod.)
Koeficient K5 - celkový stav
Koeficient K6 - úvaha znalce - celkový pohled na nemovitou věc (vč.podlaží, vybavení domu - prádelna, sušárna)

Srovnatelné nemovité věci:

1. Prodej bytové jednotky
Lokalita: Třebušická 261, Litvínov - Janov
Popis: Bytová jednotka č. 261/18 o velikosti 68,60 m^2, spoluvl.podíl 686/82935, LV č.2170, k.ú. Janov u Litvínova. Jedná se o stejný bytový dům.

Z inzerce:
V současné době je objekt ve špatném stavebně technickém stavu s chybějícími stavebními prvky. Energie: v současnosti vše odpojeno. Třída energetické náročnosti budovy: G - Mimořádně nehospodárná. Dům je ve zprávě plně funkčního: SVJ Třebušická 259-264. SVJ plánuje kompletní revitalizace s využitím dotačních programů + pomoci města Litvínov. Investiční byt bude vyžadovat investice v rámci generální opravy budovy.

Podlahová plocha: 68,60 m^2
Použité koeficienty:


Zdroj: katastr nemovitostí

K1 Redukce pramene ceny - V-4522/2025 - 508, podání 7.8.2025	1,02
K2 Velikosti objektu - shodná	1,00
K3 Poloha - shodná	1,00
K4 Provedení a vybavení - shodné	1,00
K5 Celkový stav - shodný	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - shodná bytová jednotka, 7.NP	0,98

Zdůvodnění koeficientu K_c: Vzhledem k lokalitě a špatnému stavebně technickému stavu byl nárůst ceny uvažován ve výši 2% s ohledem na prodej v roce 2025

Cena [Kč]	**Podlahová plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
78 000	68,60	1 137	1,00	**1 137**

2. Prodej bytové jednotky

Lokalita: Třebušická 261, Litvínov - Janov

Popis: Bytová jednotka č. 261/1 o velikosti 68,70 m^2, spoluvl.podíl 687/82935, LV č. 2293, k.ú. Janov u Litvínova. Jedná se o stejný bytový dům.

Předmětem kupní smlouvy byla ještě bytová jednotka č. 260/21 - 68 m^2 v sousedním domě, který je ve stejném stavu. Celková kupní 180.000,-Kč cena byla rozdělena dle KS (2 x 90.000,-Kč dle KS).

Z inzerce:
V současné době je objekt ve špatném stavebně technickém stavu s chybějícími stavebními prvky. Energie: v současnosti vše odpojeno. Třída energetické náročnosti budovy: G - Mimořádně nehospodárná. Dům je ve zprávě plně funkčního: SVJ Třebušická 259-264. SVJ plánuje kompletní revitalizace s využitím dotačních programů + pomoci města Litvínov. Investiční byt bude vyžadovat investice v rámci generální opravy budovy.

Podlahová plocha: 68,70 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: katastr nemovitostí

K1 Redukce pramene ceny - V-3408/2026 - 508, podání 18.6.2026	1,00
K2 Velikosti objektu - shodná	1,00
K3 Poloha - shodná	1,00
K4 Provedení a vybavení - shodné	1,00
K5 Celkový stav - shodný	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - shodná bytová jednotka, 1.NP, horší umístění	1,02

Cena [Kč]	**Podlahová plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
90 000	68,70	1 310	1,02	**1 336**

3. Prodej bytové jednotky

Lokalita: Třebušická 260, Litvínov - Janov

Popis: Bytová jednotka č. 260/21 o velikosti 68,20 m^2, spoluvl.podíl 682/82935, LV č. 2293, k.ú. Janov u Litvínova. Jedná se o stejný bytový dům.

Předmětem kupní smlouvy byla ještě bytová jednotka č. 261/1 - 68,7 m^2 v sousedním domě, který je ve stejném stavu. Celková kupní 180.000,-Kč cena byla rozdělena dle KS (2 x 90.000,-Kč dle KS).

Z inzerce:
V současné době je objekt ve špatném stavebně technickém stavu s chybějícími stavebními prvky. Energie: v současnosti vše odpojeno. Třída energetické náročnosti budovy: G - Mimořádně nehospodárná. Dům je ve zprávě plně funkčního: SVJ Třebušická 259-264. SVJ plánuje kompletní revitalizace s využitím dotačních programů + pomoci města Litvínov. Investiční byt bude vyžadovat investice v rámci generální opravy budovy.

Podlahová plocha: 68,20 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: katastr nemovitostí

K1 Redukce pramene ceny - V-3408/2026 - 508, podání 18.6.2026	1,00
K2 Velikosti objektu - shodná	1,00
K3 Poloha - shodná	1,00
K4 Provedení a vybavení - shodné	1,00
K5 Celkový stav - shodný	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - shodná bytová jednotka, 8.NP, horší umístění	0,98

Cena [Kč]	**Podlahová plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
90 000	68,20	1 320	0,98	**1 294**

4. Prodej bytové jednotky

Lokalita: Albrechtická 257, Litvínov - Janov

Popis: Bytová jednotka č. 257/29 o velikosti 68,80 m^2, spoluvl.podíl 688/41546, LV č. 2052, k.ú. Janov u Litvínova.

Z kupní smlouvy:
Bytová jednotka se nachází v havarijním stavu. Kupující prohlašuje, že si Bytovou jednotku před podpisem této smlouvy osobně prohlédl, je si plně vědom jejího technického stavu včetně všech zjevných i jim známých skrytých vad, a že kupní cenu sjednal s ohledem na tento stav.

Podlahová plocha: 68,80 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: katastr nemovitostí

K1 Redukce pramene ceny - V-2012/2026 - 508, podání 15.4.2026	1,00
K2 Velikosti objektu - shodná	1,00
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - shodné	1,00
K5 Celkový stav - lepší stav domu	1,05
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná bytová jednotka, posl.podlaží	0,98

Cena [Kč]	**Podlahová plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
50 000	68,80	727	1,03	**749**

Srovnatelné nemovité věci										**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**KC**	
1. Prodej bytové jednotky										1 137,-
78 000,-	69	1 137,-	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	
2. Prodej bytové jednotky										1 336,-
90 329,-	69	1 315,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,02	
3. Prodej bytové jednotky										1 294,-
89 671,-	68	1 315,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	
4. Prodej bytové jednotky										749,-
50 000,-	69	727,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,98	1,03	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Prodejnost bytů na sídlišti Janov je velmi špatná, jedná se spíše o investiční prodeje z důvodů budoucí možné revitalizace domů. Ceny jsou výrazně nízké, okolí domů je v rámci města považována za neatraktivní, řada bytových domů v místě je zcela zdevastována, vchodové dveře a okna do výše 1.patra jsou ve většině případů zazděné, vnější dojem je nepříznivý.
Občanská vybavenost je zde na dobré úrovni – v místě je široká nabídka obchodů a služeb, škola, kino, sportoviště, dopravní spojení je možné městskou hromadnou dopravou – autobusová zastávka je v blízkosti domu, počet spojů příznivý. Jedná se o demograficky zatíženou lokalitu.

Část nabídek bytů v lokalitě Janov (dvě nabídky konkrétně v bloku „D3") obsahuje informaci, že je připravena celková revitalizace bytového domu i bytu.
Město Litvínov připravilo „Integrovaný plán rozvoje sídliště Janov", tato publikace řeší výhradně revitalizaci veřejných prostor a objektů občanské vybavenosti v majetku města (komunikace, veřejné osvětlení, autobusové zastávky, školka atd.). Pro opravy bytových domů plán revitalizace nelze koordinovat orgány města, byty i domy jsou soukromým vlastnictvím a jejich opravy schvalují a zřizují vlastníci (případně jejich sdružení). Vlastnická struktura jednotek v bloku „D3", v němž je umístěn oceňovaný byt č.261/6 je velmi složitá - v bloku je celkem 139 bytových jednotek, které mají celkem 78 (sedmdesát osm) různých vlastníků, z toho 61 (šedesát jedna) osob fyzických a 17 (sedmnáct) osob právnických, z uvedeného počtu fyzických osob celkem 17 (sedmnáct) uvádí sídlo pobytu mimo Českou republiku (Ruská federace, Ukrajina, Francie, Slovensko, Argentina). Opravovat jednotlivé byty v domě, v němž nejsou žádné instalace není technicky proveditelné ani smysluplné, oprava celého bytového bloku za shora popsané vlastnické struktury je velmi komplikovaná.

Minimální jednotková porovnávací cena	749 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 129 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	1 341 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**1 129 Kč/m^2**
Celková podlahová plocha oceňované nemovité věci	68,30 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**77 111 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Bytová jednotka č.261/6	41 070,20 Kč

Cena zjištěná - celkem:	**41 070,20 Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**41 070,- Kč**

slovy: Čtyřicet jedna tisíc sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**41 070 Kč**

slovy: Čtyřicet jedna tisíc sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt č.261/6	77 110,70 Kč

Porovnávací hodnota	**77 111 Kč**

Obvyklá cena	**77 110 Kč**

slovy: Sedmdesát sedm tisíc jedno sto deset Kč

Silné stránky

- ceny bytů velice nízké ve srovnání s jakoukoli jinou lokalitou okresu
- dobrá dopravní obslužnost MHD
- dobrá občanská vybavenost

Slabé stránky

- demograficky zatížená lokalita, velmi nepříznivé reference a vnímání veřejností
- dům v mimořádně špatném technickém stavu - nelze užívat
- jednotlivé byty nelze samostatně opravovat - v domě nejsou k dispozici média (elektřina, voda, teplo)
- velmi složitá vlastnická struktura domu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla navržena ve výši hodnoty zjištěné porovnávací metodou, jednotlivé rozdíly byly upravovány korekčními koeficienty. Pro porovnání byly vybrány bytové jednotky v místě a okolí, ve velmi podobném a shodném stavebně - technickém stavu.
Dále byla vypočtena cena zjištěná, v souladu se zákonem o oceňování nemovitostí §1c.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Pro určení tržní hodnoty byly nalezeny standardy, které byly dostatečně podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalci se ukládají tyto úkoly:

stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí:

a) bytová jednotka č. 261/6 vymezená v budově v Janově, č.p. 259, 260, 261, 262, 263, 264 bytový dům na parcele číslo St. 297/5 (LV 1542), podíl ve výši 683/82935 na společných částech budovy v Janově č.p. 259, 260, 261, 262, 263, 264 bytový dům (LV 1542), a podíl ve výši 683/82935 na parcele č. St. 297/5 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, pro obec Litvínov, katastrální území Janov u Litvínova, na listu vlastnictví č. 1954.
včetně příslušenství, specifikovaného v posudku samostatně, a

b) stanovit obvyklou cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi, včetně práv a závad nezapsaných na listu vlastnictví.

ad a) Cena obvyklá byla stanovena ve výši :

Obvyklá cena	**77 110 Kč**
slovy: Sedmdesát sedm tisíc jedno sto deset Kč	

ad b) práva a závady zapsané na LV č. 1954 jsou popsány v riziku na str. 6, práva a závady, které se nezapisují do KN nebyly ke dni ocenění zjištěny. Vzhledem k havarijnímu stavu bytové jednotky i domu, nemohla být bytová jednotka užívána.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost závěrů posudku.

Konzultant a důvod jeho přibrání

K vypracování této expertízy nebyli přizváni konzultanti.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstva spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 065114/2026-106.

V Praze 17.7.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petra Jechová
Vondroušova 1209/48
163 00 Praha 6

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.14.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 065114/2026-106

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	5
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapové podklady	1
Usnesení exekutorského úřadu	3
Výtah z prohlášení vlastníka	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.05.2026 09:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 221 EX 3400/17 pro Soudní exekutor Tintěra Pavel, Mgr.

Okres: **CZ0425 Most** Obec: **567256 Litvínov**

Kat.území: **637068 Janov u Litvínova** List vlastnictví: **1954**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Sinu Michal, Česká 1021/12, 43401 Most	**440730/151**	

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
261/6	**byt**		**byt.z.**	**683/82935**

Vymezeno v:

Budova **Janov, č.p. 259, 260, 261, 262, 263, 264, byt.dům, LV 1542**

na parcele **St. 297/5, LV 1542**

Parcela **St. 297/5** **zastavěná plocha a nádvoří** **1531m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 2.180,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Jednotka: 261/6

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -2508353/2019 /2510-00540-505142 ze dne 03.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2019 14:40:31. Zápis proveden dne 30.12.2019; uloženo na prac. Most**

V-6773/2019-508

Pořadí k **03.12.2019 14:40**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -2508353/2019 /2510-00540-505142 ze dne 03.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2019 14:40:31. Zápis proveden dne 30.12.2019; uloženo na prac. Most**

V-6773/2019-508

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -2508353/2019 /2510-00540-505142 ze dne 03.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2019 14:40:31. Zápis proveden dne 30.12.2019; uloženo na prac. Most**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *12.05.2026 09:55:02*

Okres: **CZ0425 Most** Obec: **567256 Litvínov**
Kat.území: **637068 Janov u Litvínova** List vlastnictví: **1954**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-6773/2019-508

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
ve výši 2.520,- Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k
Jednotka: 261/6

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1510937/2023 /2510-00540-505312 ze dne 02.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2023 13:05:02. Zápis proveden dne 27.06.2023; uloženo na prac. Most**
V-2418/2023-508

Pořadí k **02.06.2023 13:05**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1510937/2023 /2510-00540-505312 ze dne 02.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2023 13:05:02. Zápis proveden dne 27.06.2023; uloženo na prac. Most**
V-2418/2023-508

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1510937/2023 /2510-00540-505312 ze dne 02.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2023 13:05:02. Zápis proveden dne 27.06.2023; uloženo na prac. Most**
V-2418/2023-508

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
Pověřený soudní exekutor: JUDr. Hana Šajnerová, EÚ Rakovník, Husovo nám. 22, 269 01 Rakovník
Povinnost k
Sinu Michal, Česká 1021/12, 43401 Most, RČ/IČO: 440730/151

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 087 EX-3400/2017 -7 ze dne 27.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2017 13:07:03. Zápis proveden dne 10.10.2017; uloženo na prac. Rakovník**
Z-3282/2017-212

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 087 EX-3400/2017 -26 ze dne 27.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2018 09:58:33. Zápis proveden dne 04.05.2018; uloženo na prac. Rakovník**
Z-1596/2018-212

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *12.05.2026 09:55:02*

Okres: **CZ0425 Most** Obec: **567256 Litvínov**
Kat.území: **637068 Janov u Litvínova** List vlastnictví: **1954**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 261/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rakovník 087 Ex-3400/2017 -10 ze dne 06.10.2017. Právní moc ke dni 09.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2017 12:37:33. Zápis proveden dne 25.10.2017; uloženo na prac. Most**
Z-3687/2017-508

Listina **Oznámení o opravě formální chyby v rozhodnutí Exekutorský úřad Rakovník 087 Ex-3400/2017 -12 ze dne 23.10.2017. Právní moc ke dni 07.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2017 12:37:33. Zápis proveden dne 25.10.2017; uloženo na prac. Most**
Z-3687/2017-508

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Rakovník 087 Ex-3400/2017 -12 ze dne 14.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2017 08:21:59. Zápis proveden dne 18.12.2017; uloženo na prac. Most**
Z-4550/2017-508

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Rakovník 087 Ex-3400/2017 -15 ze dne 09.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2018 10:53:02. Zápis proveden dne 10.01.2018; uloženo na prac. Most**
Z-72/2018-508

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 261/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rakovník 087 Ex-3400/2017 -28 ze dne 02.05.2018. Právní moc ke dni 03.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2018 09:58:39. Zápis proveden dne 03.05.2018; uloženo na prac. Most**
Z-1597/2018-508

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Rakovník 087 Ex-3400/2017 -30 ze dne 10.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2018 11:09:51. Zápis proveden dne 11.05.2018; uloženo na prac. Most**
Z-1694/2018-508

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00
Povinnost k
Sinu Michal, Česká 1021/12, 43401 Most, RČ/IČO: 440730/151

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-1025/2019 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 05.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2019 16:06:53. Zápis proveden dne 07.08.2019; uloženo na prac. Brno-město**
Z-11025/2019-702

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *12.05.2026 09:55:02*

Okres: **CZ0425 Most** Obec: **567256 Litvínov**
Kat.území: **637068 Janov u Litvínova** List vlastnictví: **1954**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
Jednotka: 261/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město 097 EX-1025/2019 -12 ze dne 13.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2019 16:21:32. Zápis proveden dne 15.08.2019; uloženo na prac. Most Z-2870/2019-508**

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec
  Povinnost k
  Sinu Michal, Česká 1021/12, 43401 Most, RČ/IČO: 440730/151
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-3945/2021 -9 ze dne 28.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2022 18:33:53. Zápis proveden dne 25.04.2022; uloženo na prac. Liberec Z-1719/2022-505**

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D., Malátova 645/18, 150 00 Praha 5
  Povinnost k
  Sinu Michal, Česká 1021/12, 43401 Most, RČ/IČO: 440730/151
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 147 EX 1373/22-12 k 48 EXE-5054/2022 10 ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 20:12:36. Zápis proveden dne 14.12.2022; uloženo na prac. Praha Z-50264/2022-101**

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 261/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 147 EX-1373/2022 -27 ze dne 02.01.2023. Právní moc ke dni 19.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2023 21:03:14. Zápis proveden dne 04.01.2023; uloženo na prac. Most Z-49/2023-508**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 5 147 EX-1373/2022 -27 ze dne 16.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2023 20:12:11. Zápis proveden dne 21.03.2023; uloženo na prac. Most Z-1081/2023-508**

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  Povinnost k
  Jednotka: 261/6
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1594173/2023 /2510-00540-505312 ze dne 22.06.2023. Právní moc ke dni 03.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2023 14:32:54. Zápis proveden dne 29.06.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *12.05.2026 09:55:02*

Okres: **CZ0425 Most** Obec: **567256 Litvínov**

Kat.území: **637068 Janov u Litvínova** List vlastnictví: **1954**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-2657/2023-508

Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Mostě -1693497/2023 /2510-00540-505312 ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 16:39:58. Zápis proveden dne 20.07.2023.**

Z-2966/2023-508

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva o převodu nemovitosti k úhradě vypořádacího podílu člena družstva ze dne 17.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2010.**

V-4095/2010-508

Pro: **Sinu Michal, Česká 1021/12, 43401 Most** *RČ/IČO:* **440730/151**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

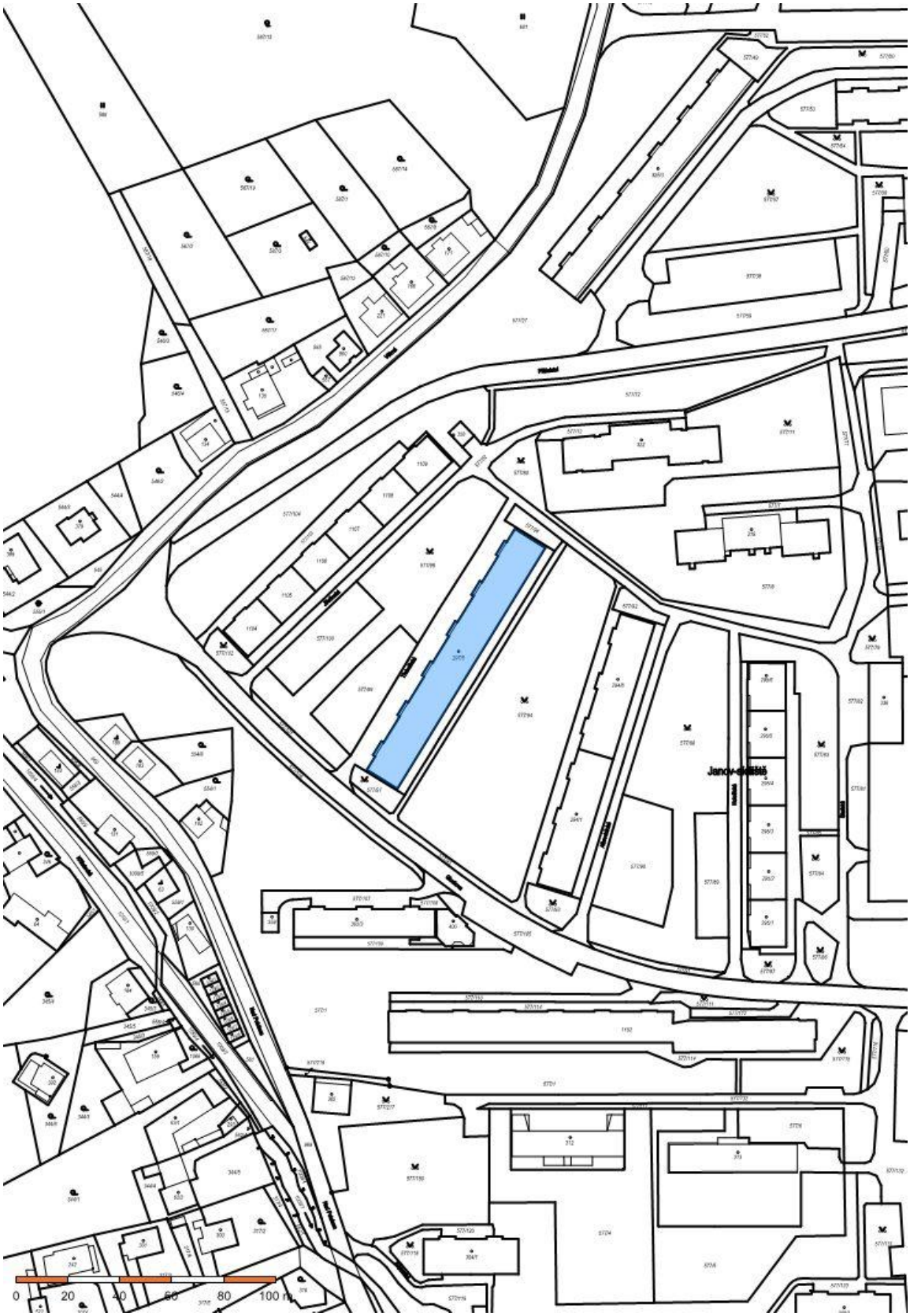
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 12.05.2026 10:38:41*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Kopie katastrální mapy ze dne 5.6.2026



Pozemek p.č. 297/5 v k.ú. č. 637068



Blok D3 v Třebušické ulici

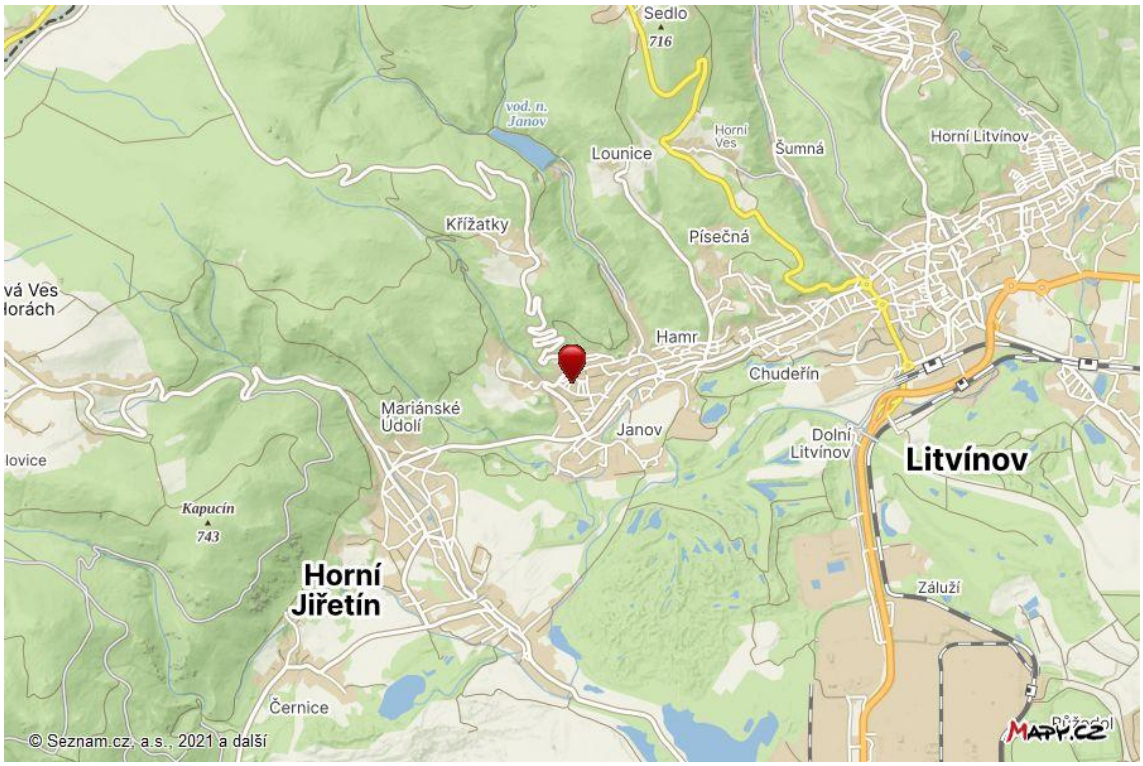


Vstup do domu č.p.261

Mapa oblasti



Detail umístění v lokalitě



Širší souvislosti umístění

č. j. **221 Ex 3400/17- 64**
50 EXE 6398/2017-9
zn. opr. 288/17

USNESENÍ

Soudní exekutor Exekutorského úřadu v Rakovníku Mgr. Pavel Tintěra, se sídlem Husovo náměstí 22, 269 01 Rakovník, ve věci výkonu exekuce

oprávněného **Společenství vlastníků jednotek bl. D3 č.p. 259, 260, 261, 262, 263, 264, ulice Třebušická, Litvínov-Janov, IČO 25480936**
se sídlem Třebušická č.p. 259, 435 42 Litvínov

proti

povinnému **Michal Sinu, nar. 30. 7. 1944**
trv. bytem Česká 1021/12, 434 01 Most

pro vymožení peněžité pohledávky oprávněného s příslušenstvím, nákladů oprávněného v exekučním řízení a nákladů exekuce, a v souladu se zák. č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů rozhodl **ve věci ustanovení znalce** takto:

I. Znalcem z oboru ekonomika, ceny a odhady se ustanovuje **Ing. Petra Jechová, Vondroušova 1209/48, 16300 Praha, IČO 61455768**. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek včetně fotodokumentace do **30 dnů** od doručení tohoto usnesení, a to písemně ve **2 vyhotoveních** a **jednou elektronicky** na běžném nosiči dat (CD, DVD) nebo jiným elektronickým způsobem.

II. **Znalci se ukládají tyto úkoly:**

a) stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí:

bytová jednotka č. 261/6 vymezená v budově v Janově, č.p. 259, 260, 261, 262, 263, 264 bytový dům na parcele číslo St. 297/5 (LV 1542), **podíl ve výši 683/82935 na společných částech budovy v Janově č.p. 259, 260, 261, 262, 263, 264 bytový dům** (LV 1542), **a podíl ve výši 683/82935 na parcele č. St. 297/5 (zastavěná plocha a nádvoří),** zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, pro obec Litvínov, **katastrální území Janov u Litvínova, na listu vlastnictví č. 1954.**

včetně příslušenství, specifikovaného v posudku samostatně, a

b) stanovit obvyklou cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi, včetně práv a závad nezapsaných na listu vlastnictví.

III. **Exekutor podle § 336 odst. 2 o.s.ř. ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí a jejich příslušenství, potřebnou k provedení ocenění (vypracování znaleckého posudku), a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.**

Odůvodnění

Na základě pověření, které vydal Okresní soud v Mostě dne 20. 9. 2017 pod č. j. 50 EXE 6398/2017-9 byl soudní exekutor pověřen provedením exekuce podle vykonatelného exekučního titulu k uspokojení peněžité pohledávky oprávněného s příslušenstvím, nákladů oprávněného v exekučním řízení a nákladů exekuce. V průběhu exekuce pak bylo rozhodnuto o jejím provedení prodejem nemovitých věcí.

Podle § 336 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s ust. § 52 odst. 1, 2 exekučního řádu exekutor ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitou věc a její příslušenství cenou obvyklou.

Znalecký posudek bude podkladem pro následné určení výsledné ceny exekučně postihnutých nemovitých věcí. Nejen závěry znaleckého posudku, ale i důležitý obsah znaleckého posudku bude také podkladem pro případnou dražební vyhlášku.

Poučení

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne exekutor.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě. Ze závažných důvodů ji může exekutor na žádost znalce prodloužit. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena soudem pořádkové pokuta do výše 50 000 Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje exekutor. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

Povinný je povinen umožnit prohlídku nemovitosti a zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle § 336 odst. 2 o.s.ř., může být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000 Kč. Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

221 Ex 3400/17

V Rakovníku dne 20. 5. 2026

Mgr. Pavel Tintěra
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení:
Mgr. Michaela Trešlová, exekutorský koncipient
pověřený soudním exekutorem Mgr. Pavlem Tintěrou

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka nebo podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 občanského soudního řádu.
V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou. Písemnost lze rovněž předat v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

K vlastnictví jednotky č. 261/5 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 685/82935 na společných částech budovy a pozemcích.

52. Jednotka č. 261/6 je byt 1+3 umístěný v 3. nadzemním podlaží
Jednotku tvoří: 3 pokoje, kuchyň, chodba, koupelna, záchod, komora, lodžie.
Podlahová plocha jednotky je 68,3 m2.

Vybavení náležící k jednotce č. 261/6: kuchyňská linka, kuchyňský sporák, umyvadlo, vana, WC mísa s nádrží, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, poštovní schránka.

Součásti jednotky č. 261/6 jsou: potrubní rozvod vody, plynu, ústředního topení (kromě stoupacích vedení a uzavíracích ventilů), elektrorozvody, vypínače, zásuvky, pojistky, podlahová krytina, stropní vystrojení, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky a vnitřní strany vstupních dveří, vnitřní strany vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č. 261/6 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 683/82935 na společných částech budovy a pozemcích.

53. Jednotka č. 261/7 je byt 0+2 umístěný v 3. nadzemním podlaží
Jednotku tvoří: 2 pokoje, kuchyň, chodba, koupelna, záchod, komora.
Podlahová plocha jednotky je 40,1 m2.

Vybavení náležící k jednotce č. 261/7: kuchyňská linka, kuchyňský sporák, umyvadlo, vana, WC mísa s nádrží, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, poštovní schránka.

Součásti jednotky č. 261/7 jsou: potrubní rozvod vody, plynu, ústředního topení (kromě stoupacích vedení a uzavíracích ventilů), elektrorozvody, vypínače, zásuvky, pojistky, podlahová krytina, stropní vystrojení, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky a vnitřní strany vstupních dveří, vnitřní strany vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č. 261/7 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 401/82935 na společných částech budovy a pozemcích.

54. Jednotka č. 261/8 je byt 1+3 umístěný v 3. nadzemním podlaží
Jednotku tvoří: 3 pokoje, kuchyň, chodba, koupelna, záchod, komora, lodžie.
Podlahová plocha jednotky je 68,5 m2.

Vybavení náležící k jednotce č. 261/8: kuchyňská linka, kuchyňský sporák, umyvadlo, vana, WC mísa s nádrží, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, poštovní schránka.

Součásti jednotky č. 261/8 jsou: potrubní rozvod vody, plynu, ústředního topení (kromě stoupacích vedení a uzavíracích ventilů), elektrorozvody, vypínače, zásuvky, pojistky, podlahová krytina, stropní vystrojení, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky a vnitřní strany vstupních dveří, vnitřní strany vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č. 261/8 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 685/82935 na společných částech budovy a pozemcích.