

ZNALECKÝ POSUDEK

íslo položky: 014010/2023

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví CENY A ODHADY (ocení nemovitých věcí).



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/3 bytové jednotky . 1490/12 v bytovém domě p. 1490 a p. 1491 na st.p. . 201/20 a st.p. . 201/21 s příslušenstvím, katastrální území, obec a okres Tachov, kraj Plzeňský.

Znalec: Ing. Alexandra Pilná
Dvořákova 788
348 15 Planá
telefon: 725474919
e-mail: alexandra.pilna@gmail.com
IČ : 68829256

Zadavatel: Soudní exekutor Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

íslo jednací: 018 EX 08624/11-118

OBVYKLÁ CENA	580 000 K
--------------	-----------

Počet stran: 15 a 5 stran příloh Počet vyhotovení: 1 Vyhotovení íslo: 1

Podle stavu ke dni: 5. 5. 2023

Vyhotoveno: V Plané 5. 5. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu bytové jednotky . 1490/12 v bytovém dom p. 1490 a p. 1491 na st.p. . 201/20 a st.p. . 201/21 s p íslušenstvím, katastrální území, obec a okres Tachov, kraj Plze ský k datu ocen ní.

1.2. Ú el znaleckého posudku

Exeku ní ízení.

1.3. Skute nosti sd lené zadavatelem mající vliv na p esnost záv ru znaleckého posudku

Zadavatel nesd lil znalci žádnou skute nost, která m že mít dle jeho názoru vliv na p esnost záv ru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zam ení

Prohlídka se zam ením byla provedena dne 3. 5. 2023 za p ítomnosti pí Ou adové, užívatelky bytové jednotky.

2. VÝ ET PODKLAD

2.1. Popis postupu znalce p í výb ru zdroj dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z ve ejných zdroj , z dostupných informa ních databází, z listin, z podklad a informací od zadavatele a z informací získaných p í místním šet ením.

2.2. Vý et vybraných zdroj dat a jejich popis

1. Informace z KN pro LV . 5642, LV . 3060
2. Katastrální mapa
3. Ortofotomapa
4. Informace z M Ú Tachov - územní plán obce, vybavenost obce
5. Informace zjišt né p í místním šet ením
6. Informace a podklady od objednatele
7. <https://www.mfcr.cz/> - právní rámce, cenové mapy, komentá e
8. <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
9. <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - ve ejná ást katastru nemovitostí
10. <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - p ístup do katastru nemovitostí pro registrované užívatel
11. <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
12. <https://www.czso.cz/> - eský statistický ú ad
13. <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informa ní servis
14. <https://mapy.cz/> - mapový portál
15. <https://www.verejnedrazby.cz/>, www.okdrazby.cz, www.e-drazby.cz, www.exdrazby.cz, www.portaldrazeb.cz, www.drazby-exekutori.cz

2.3. V rohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným zp sobem zkoumány a ov ovány a jsou považovány za v rohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službám vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určuje 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 mohl být majetek nebo služba směněna 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 tísně. 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 vystihující 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 ovlivněno i úkolem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda výměnné hodnoty

Výměnná hodnota (výměnná cena) je reprodukční cena v čísně snížená o přímé a nepřímé opotřebení odpovídající opotřebení v čísně stejného stavu a přímé a nepřímé intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "výnosové 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 nemovitě v čísně.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitě v cí". Pro stanovení obvyklé ceny byla použita porovnávací metoda. Byla sebrána a tvořena data, která byla analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena jsou data z veřejných zdrojů, z dostupných informatických databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha bytové jednotky, byly zjištěny identifikační údaje, zkoumána omezení vlastnického práva, vypracován popis polohy a stavu, byla provedena analýza trhu a byly vybrány vzorky srovnatelných nemovitých v cí. Byly zjištěny prodej bytových jednotek v okolí, které svým charakterem odpovídají oceňované. U nalezených prodaných bytových jednotek byla zjištěna cena pomocí cenových údajů v KN, popis bytových jednotek je získán od prodávajících realitních kanceláří.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována společně, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými v cími a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých v cí z databáze KN. Byla stanovena také zjištěná cena bytové jednotky, rozdíl obou cen je analyzován a vysvětlen.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Tachov, k.ú. Tachov
Adresa nemovitě v cí: Stadtrodská 1490, 347 01 Tachov

Vlastnické a evidenční údaje

MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4, LV: 5642, podíl: 1 / 3
Monika Oudová, ul. p. 8, 347 01 Lom u Tachova, LV: 5642, podíl: 1 / 3
Zuzka Slevinská, Hornická 1695, 347 01 Tachov, LV: 5642, podíl: 1 / 3

Dokumentace a skutečnost

Nebyla k dispozici projektová ani jiná dokumentace, bylo k dispozici prohlášení vlastníka.

Místopis

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve východní části sídelní části města Tachov, v sídlišti s panelovými bytovými domy a občanskou vybaveností, nedaleko centra obce. Tachov je bývalým okresním městem. Část obce, ve které se dům nachází, je vhodná k bydlení. V této části města převládá zástavba objekty pro bydlení. V blízkosti domu je autobusové i vlakové nádraží, do 200 m je zastávka MHD. Životní prostředí je velmi dobré, bez poškození ovzduší a nadměrné hlukosti. Podmínky pro existenci stavby budou i v dalších letech stejné. Ve městě je průměrná hustota obyvatel, nezaměstnanost je zde v současnosti mírně vyšší než je průměr v kraji. Centrum města je z domu dobře dostupné, v blízkosti se nachází základní škola, mateřská škola, úřad i obchod. Parkování u domu je dobré. Okolí domu je bezproblémové. Změny v okolí v blízké době nenastanou. Místo není ohrožováno záplavami. Do Mariánských Lázní je 22 km, do Plzně je 56 km. Bytový dům, v němž se oceňovaná bytová jednotka nachází, je 12 km od dálnice.

Situace

Typ pozemku:	ý zast. plocha	ostatní plocha	orná p da
	trvalé travní porosty	zahrada	jiný
Využití pozemk :	RD	ý byty	rekr.objekt garáže
			jiné
Okolí:	ý bytová zóna	pr myslová zóna	nákupní zóna
			ostatní
P ípojky:	ý / voda	ý / kanalizace	ý / plyn
ve ./ vl.	ý / elektro	telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut p šky):	ý MHD	ý železnice	ý autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		dálnice/silnice I. t .	ý silnice II.,III.t .
Poloha v obci:		širší centrum - sídlištní zástavba	
P ístup k pozemku	ý zpevn ná komunikace	nezpevn ná komunikace	

Celkový popis nemovité v ci

Oce ovaná bytová jednotka se nachází v montovaném bytovém dom , který stojí ve východní ásti m sta, na jižní stran ulice Stadtrodská, v ulici s bytovými domy a ob anskou vybaveností. V Tachov je v sou asné dob poptávka po bytových jednotkách vyšší než nabídka. Do domu je zavedena elektrická energie, vodovod, kanalizace a plyn. Parkování u domu je dobré. Okolí domu je bezproblémové. Zm ny v okolí v blízké dob nenastanou. D m je panelový, zateplený, sedmipodlažní, starý cca 45 let, rekonstruovaný (okna, rozvody instalací, fasáda). V 1.NP jsou společné prostory a garáže, v ostatních podlažích jsou vždy dv bytové jednotky. K domu jako p íslušenství pat í jen pozemek pod domem. D m má dva vchody a navazují na n j další bytové domy. D m stojí na pozemku s parcelami st.p. . 201/20 a st.p. . 201/21, ob v druhu zastav ná plocha a nádvo í. Vým ra pozemku je 190 a 193 m². Pozemek je sklon ý k jihu, je celý zastav ý bytovým domem. Je k n mu p ístup po zpevn né komunikaci, je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elekt inu, plyn. Není žádné omezení užívání pozemku.

Oce ovaná bytová jednotka . 1490/12 je 3+1 a nachází se v 7. NP. Je ve stavu áste né rekonstrukce, jádro s koupelnou a záchodem je ve zd ném pórobetonovém jádru, které není omítnuté, rozvody vody a kanalizace nejsou dokon éné, je zde nová elekt ina, chybí zde za izovací pedm ty. Kuchy ská linka je nov jší, ale již také opot ebená, sporák je plynový. Místnosti jsou orientovány na jih a sever. Byt má zasklenou lodžii, pat í k n mu sklepní kóje v 1.NP. Oce ovaný byt je vytáp n dálkov , taktěž je p ívád na i teplá voda. Spoluvlastnický podíl na společných ástech domu a pozemku ín 193/5000.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité v ci: nejsou

NE	Nemovitá v c je ádn zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umož uje podpis zástavní smlouvy (vznikla v c)
NE	Skute né užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	P ístup k nemovité v ci je zajišt n p ímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umíst ním nemovité v ci: nejsou

NE	Nemovitá v c není situována v záplavovém území
----	--

V cná b emena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
-----	---------

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá v c není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka . 1490/12
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek pod bytovým domem

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bytová jednotka . 1490/12

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat je provedena dle zákona . 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a dle vyhlášky . 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Je zjištěna cena také dle vyhlášky . 377/2022 Sb., cena obvyklá je porovnána se zjištěnou cenou, rozdíl cen je odvozen.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: bytová jednotka . 1490/12

Adresa předmětu ocenění: Stadtrodská 1490

347 01 Tachov

LV: 5642

Kraj: Plzeňský

Okres: Tachov

Obec: Tachov

Katastrální území: Tachov

Počet obyvatel: 12 538

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 132,00 K /m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona . 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb., . 228/2014 Sb., . 225/2017 Sb. a . 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR . 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky . 199/2014 Sb., . 345/2015 Sb., . 53/2016 Sb., . 443/2016 Sb., . 457/2017 Sb., . 188/2019 Sb., . 488/2020 Sb., . 424/2021 Sb. a . 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona . 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku		P _i
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
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: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - více vlastníků, exekuce	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - obvyklé ceny jsou dlouhodobě vyšší než ceny zjištěné, oproti tomu prodej jen 1/3 a exekuce a rozestavěné jádro	III	0,01
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. 1 p. 1 a 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km v etn	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školská zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých v cí vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou 1 p. 1 a 2 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,092}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

Index polohy

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

Název znaku		P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 v cí je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Pěší cesta po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m v etn, MHD – dobrá dostupnost centra obce - 220 m	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - oblíbené místo	III	0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

V p ípadech ocen ní nemovitých v cí vyjmenovaných ve t etí poznámce pod tabulkou .1 p ílohy . 3 oce ovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,201$

V ostatních p ípadech ocen ní nemovitých v cí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,122$

1. Bytová jednotka . 1490/12

1.1. byt

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Tachov
Stá í stavby:	45 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2017
Základní cena ZC (p íloha . 27):	33 074,- K /m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchy :	11,15	* 1,00 =	11,15 m ²
pokoj:	14,05	* 1,00 =	14,05 m ²
pokoj:	17,68	* 1,00 =	17,68 m ²
pokoj:	15,08	* 1,00 =	15,08 m ²
p edsí :	7,06	* 1,00 =	7,06 m ²
koupelna:	4,13	* 1,00 =	4,13 m ²
sklepní kóje:	1,50	* 0,10 =	0,15 m ²
lodžie:	5,34	* 0,70 =	3,74 m ²
Zapo ítaná podlahová plocha bytu:			<u>73,04 m²</u>

Výpo et indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Spole né ásti domu: Kolárna, ko árkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. P íslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu - pouze pozemek pod domem	II	0,00
4. Umíst ní bytu v dom : Ostatní podlaží nevyjmenované - 7.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke sv tovým stranám: Ostatní sv tové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní p íslušenství bytu: P íslušenství áste né nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklepní kóje, lodžie	III	0,00
8. Vytáp ní bytu: Dálkové, úst ední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Významn snižující cenu - rozestav né jádro	I	-0,10

10. Stavební - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) III 0,85

Koeficient pro stavby 6 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (6 + 15) = \mathbf{0,895}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,895 = \mathbf{0,631}$$

Nemovitá v c je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými v cmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,100}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 33\,074,- \text{ K /m}^2 * 0,631 = 20\,869,69 \text{ K /m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 73,04 \text{ m}^2 * 20\,869,69 \text{ K /m}^2 * 1,020 * 1,100 = 1\,710\,289,46 \text{ K}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 710 289,46 K

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek pod bytovým domem

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,100}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	.	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 % v etn - 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 - .	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,100 = \mathbf{1,122}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zat íd ní	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastav ná plocha a nádvo í, funk ní celek				
§ 4 odst. 1	1 132,-	1,122		1 270,10

Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	201/20	190	1 270,10	241 319,-
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	201/21	193	1 270,10	245 129,30
Stavební pozemky - celkem			383		486 448,30

Pozemek pod bytovým domem - zjišt ná cena celkem = **486 448,30 K**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek pod bytovým domem = 486 448,30 K

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **486 448,30 K**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 710 289,46 K**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na p íslušenství a pozemku

Zjišt ná cena pozemku: 486 448,30 K

Spoluvlastnický podíl: 193 / 5 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

486 448,30 K * 193 / 5 000 = 18 776,90 K

Spoluvlastnický podíl na p íslušenství a pozemku

+ 18 776,90 K

Bytová jednotka . 1490/12 - výchozí cena pro výpo et vlastnického podílu = **1 729 066,36 K**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 3

Bytová jednotka . 1490/12 - zjišt ná cena = **576 355,45 K**

Tržní ocen ní majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka . 1490/12

Oce ovaná nemovitá v c	
Užitná plocha:	73,04 m ²

Srovnatelné nemovité v ci:

Název:	Bytová jednotka 3+1, B lojarská 1460, Tachov, nab. cena 2 250 000 K
Popis:	Byt nedaleko centra m sta a p esto na klidném míst v zeleni, dobrá dostupnost p írody i služeb m sta (v blízkosti domu: škola, školka, pošta, obchod), 15 min na D5. Byt o dispozici 3+1, celková podlahová plocha bytu je cca 64 m ² + sklep. Dispozice bytu: chodba, obývací pokoj, 2x ložnice, kuchyn , koupelna a samostatné WC. Nachází se v 3.NP. Cena je uvedena v etn právního a realitního servisu.
Užitná plocha:	64,00 m ²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídková	0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Lokalita - stejná	1,00	
K3 Typ stavby - stejná	1,00	
K4 Stá í, stav - lepší	1,05	
K5 P íslušenství - lepší	1,05	
K6 Velikost - stejná	1,00	
K7 Vybavení - horší	0,90	
K8 Prodejnost - horší - exekuce	0,80	
Cena k 15.11.2022	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 250 000 K	0,75	1 687 500 K

Název: Bytová jednotka 3+1, ul. Stadtroská, Tachov, nab. cena 3 099 000 K		
Popis: Byt v osobním vlastnictví o velikosti 3+1 s lodžii, ve 4. pat e osmipatrového panelového domu s výtahem. Podlahová plocha bytu íní 68 m2. Jednotku tvo í prostorná vstupní chodba, kuchy s jídelním koutem, obývací pokoj se vstupem na zasklenou lodžii, ze které je p ekrásný výhled do okolí, 2 ložnice a koupelna s WC . Bytová jednotka je po áste né rekonstrukci (koupelna, podlahy, kuchy ská linka). Okna a balkónové dve e jsou plastová. V cen e zahrnutá kuchy ská linka v etn sporáku a digesto e. K bytu náleží sklepní kóje. Možnost parkování p ed bytovým domem.		
Užitná plocha:	68,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídková	0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Lokalita - stejná	1,00	
K3 Typ stavby - stejný	1,00	
K4 Stá í, stav - horší	0,80	
K5 P íslušenství - podobné	1,00	
K6 Velikost - stejná	1,00	
K7 Vybavení - horší	0,90	
K8 Prodejnost - menší - exekuce	0,80	
Cena k 29.9.2022	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 099 000 K	0,55	1 704 450 K

Název: Bytová jednotka 1490/4, 3+1, ul. Stadtroská, Tachov, prodáno 13. 7. 2020, 2 000 000 K		
Popis: Byt 3+1, lodžie, 2.NP, nerekonstruovaný byt, 76 m ² .		
Užitná plocha:	76,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - skute ná, starší	1,20	Zdroj: Cenové údaje z KN
K2 Lokalita - stejná	1,00	
K3 Typ stavby - stejná	1,00	
K4 Stá í, stav - podobný	1,02	
K5 P íslušenství - stejné	1,00	
K6 Velikost - stejná	1,00	
K7 Vybavení - horší	0,90	
K8 Prodejnost - horší - exekuce	0,80	
Cena k 13. 7. 2020	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 000 000 K	0,88	1 760 000 K

Název:	Bytová jednotka . 1490/12, 3+1, ul. Stadtrodáská, Tachov, prodáno 7. 6. 2022, 1/3 - 400 000 K	
Popis:	Oce ovaná bytová jednotka - 1/3 vlastnický podíl. 400*3*1,8 = 2 160 000 K	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - skute ná	1,00	Zdroj: Cenové údaje z KN
K2 Lokalita - stejná	1,00	
K3 Typ stavby - stejný	1,00	
K4 Stá í, stav - stejný	1,00	
K5 P íslušenství - stejné	1,00	
K6 Velikost - stejné	1,00	
K7 Vybavení - stejné	1,00	
K8 Prodejnost - exekuce	0,80	
Cena k 7. 6. 2022	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 160 000 K	0,80	1 728 000 K

Název:	Bytová jednotka . 1492/2, 3+1, ul. Stadtrodáská, Tachov, prodáno 3. 2. 2021, 2 335 000 K	
Popis:	3+1, 1.NP, lodžie, sklepní kóje, m ² .	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - skute ná, starší	1,05	Zdroj: Cenové údaje z KN
K2 Lokalita - stejná	1,00	
K3 Typ stavby - stejný	1,00	
K4 Stá í, stav - stejné	1,00	
K5 P íslušenství - stejné	1,00	
K6 Velikost - stejná	1,00	
K7 Vybavení - horší	0,90	
K8 Prodejnost - horší - exekuce	0,80	
Cena k 3. 2. 2021	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 335 000 K	0,76	1 774 600 K

Název:	Bytová jednotka 3+1, Školní 1368, Tachov, nab. cena 2 290 000 K	
Popis:	Bytová jednotka 3+1, 66 m ² + balkon 2 m ² , v 2.NP, je v p vodním stavu. Okna z kuchyn a ložnice jsou situována na sever, obývací pokoj, d tský pokoj a balkon na jižní stranu. Vytáp ní bytu i oh ev vody je zajišt no dálkov .	
Užitná plocha:	66,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídková	0,95	Zdroj: Sreality.cz
K2 Lokalita - podobná	1,00	
K3 Typ stavby - podobný	0,98	
K4 Stá í, stav - lepší	1,05	
K5 P íslušenství - lepší	1,05	
K6 Velikost - podobná	1,00	
K7 Vybavení - horší	0,95	
K8 Prodejnost - horší - exekuce	0,80	
Cena k 28. 4. 2023	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 290 000 K	0,78	1 786 200 K

Zdvořdní stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena porovnáním prodaných i nabízených bytových jednotek v Tachově. Ve srovnávacích bytových jednotkách je i prodej spoluvlastnického podílu oceňované bytové jednotky před nedávnou dobou. Všechny srovnávací nemovitosti v cíli mají pro srovnání stejnou váhu.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 687 500 K /ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 740 125 K /ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 786 200 K /ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě průměrného porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 740 125 K /ks
Vlastnický podíl *	1 / 3
Výsledná porovnávací hodnota	580 042 K

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka . 1490/12	576 355,- K
1.1. Oceňovaný byt	570 096,49 K
1.2. Pozemek pod bytovým domem	6 258,96 K
	<hr/>
	= 576 355,- K

Výsledná cena - celkem: 576 355,- K

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 576 360,- K

slovy: Pětsetšedesátšesttisíc ptašedesát K

Cena zjištěná dle cenového předpisu
576 360 K
slovy: Pětsetšedesátšesttisíc ptašedesát K

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka . 1490/12	580 042,- K
--------------------------------	-------------

Porovnávací hodnota	580 042 K
---------------------	-----------

Silné stránky

Poptávka po bytových jednotkách.

Slabé stránky

Tržní cenový vlastnický podíl, stav bytové jednotky.

Obvyklá cena
580 000 K
slovy: Pětsetosmdesát tisíc K

5. OD VODN NÍ

5.1. Interpretace výsledk analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, ur eny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transak ní historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je z ejmé, že s obdobnými nemovitými v cmi je obchodováno. Pro ur ení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodej databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité v ci, které se v n kterých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozp tí jednotkových cen. Provedením analýzy díl ích indicií a analýzy trhu, po zohledn ní všech vliv p sobících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla sou asná cena obvyklá ur ena na úrovni hodnoty porovnávací.

Cena zjišt ná vychází stejn jako cena obvyklá.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ov ena správnost postupu, skute nosti, které by mohly snižovat p esnost záv ru nebyly zjišt ny.

6. ZÁV R

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpov

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/3 bytové jednotky . 1490/12 v bytovém dom p. 1490 a p. 1491 na st.p. . 201/20 a st.p. . 201/21 s p íslušenstvím, katastrální území, obec a okres Tachov, kraj Plze ský k datu ocen ní.

OBVYKLÁ CENA

580 000 K

slovy: P tsetosmdesáttisíc K

6.2. Podmínky správnosti záv ru, p ípadn skute nosti snižující jeho p esnost

Bez podmínek, bez skute ností snižujících p esnost.

SEZNAM P ÍLOH

po et stran A4 v p íloze:

Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1
Usnesení	2
Prohlášení vlastníka	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalecné útuji dokladem . 19/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím pedsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 .j. SPR 887/00 pro základní obor EKONOMIKA pro odvětví CENY a ODHADY.

Znalecký posudek je zpracován v souladu s ustanovením § 127a občanského soudního řádu.

Prohlašuji, že jsem si v domě následk podání v domě nepravdivého znaleckého posudku dle §127a Zákona . 99/1963 Sb. v platném znění.

(Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na v domě povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být jiný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je v domě následk v domě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.)

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 014010/2023.

V Plané 5. 5. 2023

OTISK ZNALECKÉ PŘEŠETI

Ing. Alexandra Pilná

Dvořákova 788

348 15 Planá

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

P ÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
: 014010/2023

po et stran A4 v p íloze:

Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1
Usnesení	2
Prohlášení vlastníka	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2023 18:35:02

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

Vyhотовěno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 018 ex 8624/11 pro Mgr. Lenka Černošková

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560715 Tachov

Kat.území: 764914 Tachov

List vlastnictví: 5642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	08294208	1/3
Ouřadová Monika, č.p. 8, 34701 Lom u Tachova	835402/2237	1/3
Slevinská Zuzka, Hornická 1695, 34701 Tachov	586013/0793	1/3

B Nemovitosti**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1490/12	byt		byt.z.	193/5000
Vymezeno v:				
<i>Budova</i>	Tachov, č.p. 1490, 1491, byt.dům, LV 3060 na parcele 201/20, LV 3060 201/21, LV 3060			
<i>Parcela</i>	201/20	zastavěná plocha a nádvoří		190m2
	201/21	zastavěná plocha a nádvoří		193m2

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- a) dluh 290.779,51 Kč
 - b) příslušenství a další náklady spojené s řízením
- podíl 1/3

Oprávnění pro

Priton Management S.A., id.č. 79816, Suite 306, Corner of Eyre & Hutson Street, 2670 Belize City, Belize

*Povinnost k*Slevinská Zuzka, Hornická 1695, 34701 Tachov, RČ/IČO: 586013/0793
Jednotka: 1490/12*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti (soudní exekutor Mgr. Lenka Černošková) 018 EX-08624/2011 024 ze dne 24.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2014 16:05:42. Zápis proveden dne 17.07.2014.

V-2744/2014-410

Pořadí k 24.06.2014 16:05

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- a) dluh 49.748,99 Kč
 - b) příslušenství a další náklady spojené s řízením
- podíl 1/3

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

strana 1

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PROSTĚJOV
Mgr. Lenka Černošková, soudní exekutor

Dolní 71, 796 01 Prostějov
IČ: 66243505, Osvědčení EK ČR č. 018
Bankovní spojení: 86-3276870297/0100 VS: 0862411

Tel: 582 336 099 - 101, GSM:
ID datové schránky: 99yg79c
Mail: podatelna@exekutor-prostejov.cz

Č.j. 018 EX 08624/11-118
Značka: GX2-0783/3499

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov, pověřený provedením exekuce usnesením o nařízení exekuce Okresního soudu v Tachově ze dne 10.10.2011, č.j. 11 EXE 5692/2011-10, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozhodnutí: rozsudku Okresního soudu v Tachově ze dne 26.05.2011, č.j. 23 EC 1300/2010, na návrh oprávněného:

Priton Management S.A., se sídlem Corner of Eyre & Hutson Street, Suite 306, Belize City 2670, IČ: 79816, právní zástupce Mgr. Tomáš Rašovský, advokát se sídlem Kotlářská čp.51a, Brno 602 00

k vymožení povinnosti povinné:

Zuzka Slevinská, bytem Hornická čp. 1695, Tachov 347 01, RČ: 58-60-13/0793

zaplatit oprávněnému pohledávku ve výši **290 779,51 Kč s příslušenstvím: úrok 9,9 % ročně z částky 217 152,40 Kč od 19.08.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 290 779,51 Kč od 19.08.2008 do zaplacení, náklady předcházejícího řízení 57 954,00 Kč** a dále uhradit náklady oprávněného ve smyslu § 87 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb. a náklady exekuce, rozhodla

takto:

I. Soudní exekutor ustanovuje soudního znalce z oboru ceny a odhady nemovitostí – Ing. Alexandra Pilná, Dvořákova čp. 788, Planá, PSČ 348 15

Úkolem soudního znalce je vypracovat znalecký posudek týkající se těchto **nemovitých věcí ve výlučném vlastnictví povinné, a to:**

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **560715 Tachov**
Kat.území: **764914 Tachov** List vlastnictví: **5642**
B *Nemovitosti*

Jednotky				Podíl na	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku	
1490/12	byt		byt.z.	193/5000	
Vymezeno v:					
Budova	Tachov, č.p. 1490, 1491, byt.dům, LV 3060				
	na parcele	201/20, LV 3060			
		201/21, LV 3060			
Parcela	201/20	zastavěná plocha a nádvoří		190m2	
	201/21	zastavěná plocha a nádvoří		193m2	

Ve svém posudku znalec určí:

Cenu obvyklou (dle § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb.) nemovitých věcí specifikovaných výše, tj. ocenění nemovitých věcí, jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených.

Znalec je povinen posudek vypracovat a zaslat 1x v písemném vyhotovení a 1x ve vyhotovení na CD v elektronické podobě vč. fotografií nebo e-mailem na adresu: glac@exekutor-prostejov.cz a spolu s vyúčtováním znalečného jej předložit soudnímu exekutorovi ve lhůtě 30 dní od doručení tohoto usnesení.

Okolnosti a informace, které mají význam pro určení odhadní ceny nemovitých věcí a pro odhad práv spojených s nemovitými věcmi a závad na nich vážnoucích, je třeba uplatnit při odhadu.

Znalci se povoluje užití vlastního osobního vozidla.

Exekutor ukládá účastníkům řízení, aby poskytli znalci potřebnou součinnost k vypracování znaleckého posudku, zejména poskytl mu potřebné podklady a informace a zúčastnili se místního šetření za účelem ohledání nemovitých věcí, to vše pod výhrůzkou uložení pořádkové pokuty až do výše 50.000,-Kč.

Odůvodnění:

Usnesením Okresního soudu v Tachově ze dne 10.10.2011, č.j. 11 EXE 5692/2011-10, doložka právní moci dne 05.07.2014, byla nařízena exekuce a jejím provedením byla pověřena soudní exekutorka Mgr. Lenka Černošková, která nařídila exekučními příkazy prodej nemovitostí specifikovaných ve výrokové části tohoto usnesení.

Pro účely nařízení exekuce prodejem nemovitých věcí je nutné určit obvyklou cenu podle stávajících platných právních předpisů, a proto byl podle ustanovení § 336 OSŘ ve spojení s ust. § 127 OSŘ ustanoven znalec.

Poučení: Proti výroku tohoto usnesení není odvolání přípustné.
K osobě znalce je možno vyjádřit se do 5 dnů ode dne doručení usnesení, a to ve trojím vyhotovení u podepsaného soudního exekutora.

Prostějov, 09.02.2023

Mgr. Lenka Černošková v.r.
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení: JUDr. Evžen Glac,
z pověření soudního exekutora

Rozdělovník: oprávněná/ý (právní zástupce oprávněné/ho)
povinná/ý
znalec

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.

B. Vymezení jednotek v budově
(§ 5 písm. b)

Vlastník prohlašuje, že vymezuje v budově jednotky podle § 2
písm. f) a § 5 zákona č. 72/94 Sb., o vlastnictví bytů.

Jednotka č.12.... je byt označený č. 1490/12.... (č.p.domu/
č.bytu) umístěný6.N.P...(podlaží) a skládá se z ...4....
místností s příslušenstvím o následující ploše

a) kuchyně.....	11,15.....	m2
b) pokoj	14,05.....	m2
c) pokoj	17,68.....	m2
d) pokoj	15,08.....	m2
e) pokoj	m2
f) předsíň.....	7,06.....	m2
g) koupelna.....	4,13.....	m2
h) WC.....	m2
i) sklep	1,50.....	m2
j) komora.....	m2
k) balkon.....	5,34.....	m2

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1..ks
b) sporák plynový	1..ks
c) vaříč	0..ks
d) lapač par.....	1..ks
e) vana.....	1..ks
f) míchací baterie	2..ks
g) umyvadlo.....	1..ks
h) infrazářič	1..ks
i) mísa WC	1..ks
j) vestavěná skříň	3..ks
k) listovní schránka	1..ks
l) zvonek-domácí telefon	1..ks

Celková plocha s příslušenstvím je75,99...m2

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely
stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je
...70,65..m2 přičemž v této výměře není ve smyslu § 2 zákona
o vlastnictví bytů zahrnuta plocha balkonů (lodží).

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní
rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace, odpady
apod.) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

Předmět převodu vlastnictví je ohraničen vstupními dveřmi do
bytu a do příslušenství umístěného mimo byt (sklep, komora) včetně
zárubně, hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené
vody, plynu a elektrickými pojistkami pro byt.

K vlastnictví jednotky č. 1490/12.... dále patří spoluvlastnický
podíl o velikosti0386/10000.. (vyjádří se zlomkem) na
společných částech budovy č.1490,1491...