

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 076323/2023

Dodatek č. 1 – nahrazení původního posudku v celém rozsahu

č. 006642/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Mgr. Martina Jinochová Matyášová insolvenční správce dlužníka Milana Doška Šafaříkova 453/5, 120 00 Praha 2
Číslo jednací:	KSUL 43 INS 11404 / 2017
Účel znaleckého posudku:	Ocenění práv a povinností člena bytového družstva pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Masarykova třída č.p. 1601, Teplice, okres Teplice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	23.11.2023
Zpracováno ke dni:	23.11.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.01.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Ocenění členských práv a povinností v Bytovém družstvu Trnovany, Masarykova třída 285/170, Trnovany, 415 01 Teplice (družstevní podíl) s jejichž vlastnictvím je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 7 ve 4.NP bytového domu č.p. 1601 na pozemku parc. č. 2499/26, zapsané na listu vlastnictví č. 6827, pro katastrální území Teplice-Trnovany, obec Teplice, okres Teplice.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění členských práv a povinností, která náleží členovi bytového družstva, pro účely insolvenčního řízení dlužníka Milana Doška, sp. zn. KSUL 43 INS 11404/2017.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil znalci skutečnosti, na základě kterých požaduje vyhotovit dodatek znaleckého posudku (původní znalecký posudek ze dne 01.12.2023, č. 076323/2023).

Zadavatel předložil znalci sestavu o výměře jednotlivých místností předmětného družstevního bytu ze dne 10.01.2024, s požadavkem vyhotovit znalecký posudek na základě výměr převzatých bez dalšího z této předložené sestavy. Výměry uvedené v předložené sestavě neodpovídají naměřeným hodnotám, které byly zjištěny při provedení místního šetření dne 23.11.2023.

Skutečnosti sdělené a požadované objednatelem mají přímý vliv na výsledek ocenění.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří. NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Družstevní byt (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Masarykova třída č.p. 1601, Teplice, okres Teplice
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Teplice
Obec: Teplice
Ulice: Masarykova třída
Katastrální území: Teplice-Trnovany
Počet obyvatel: 48 766
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 586,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 23.11.2023. Zpřístupnění bytu provedl pan Michal Hampl z realitní společnosti M&M reality, která doposud neúspěšně byt nabízela na realitním trhu. Osoba přítomná prohlídce byla v součinnosti se znalcem k zodpovězení dotazů týkajících se předmětu ocenění. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění, vyměření podlahové plochy a byla pořízena fotodokumentace.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bytové družstvo Trnovany, Masarykova třída 285/170, Trnovany, 41501 Teplice.

Nemovitosti:

Družstevní byt č. 7 v bytovém domě č.p. 1601 na pozemku parc. č. 2499/26, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 6827, pro katastrální území Teplice-Trnovany, obec Teplice, okres Teplice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví. Bytový dům nemá vymezené bytové jednotky.

Objekt je panelové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště – dům nemá výtah.

Objekt byl postaven přibližně na konci 80. let nebo na počátku 90. let 20. století. Na domě proběhly revitalizace spočívající v zateplení stavby a výměny oken za plastová, případně další dílčí opravy a běžná údržba .

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

zdivo: bez vad

střecha: bez vad

okna: bez vad

rozvody: bez vad

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

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

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v družstevním vlastnictví. Na základě sdělení přítomné osoby je anuita nulová. Dispozice jednotky je 4+1.

Při provedení místního šetření byla vyměřena podlahová plocha jednotlivých místností a zaměřený stav je z důvodu vyloučení pochybností zaznamenán v tabulce níže.

Výměry bytu naměřené znalcem při provedení místního šetření:		
Ostatní prostory	Chodba	15,42 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,52 m ²
Pokoj	Pokoj	11,78 m ²
Pokoj	Pokoj	7,75 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	21,30 m ²
Příslušenství	Lodžie	4,93 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,78 m ²
Koupelna, WC	WC	0,99 m ²
Pokoj	Pokoj	13,39 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	2,00 m ²
Podlahová plocha		81,93 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		88,86 m ²

Bytové jádro je umakartové a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severozápad, jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové plné, prosklené, zárubně jsou obložkové a zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří stropní svítidla, bodová svítidla. Další vybavení bytové jednotky tvoří vestavěné skříně.

Požadované výměry předložené objednatelům:

Místnosti



Vytištěno dne: 10.01.2024

Strana: 1

C.m. Název	Plocha	Otáp.	Výška	Char.rozmer	Plocha pro nájem	Sazba
00-00-1601 -						
01 Obytná místnost	12.1400		0.00		12.1400	43.00
02 Obytná místnost	12.5300		0.00		12.5300	43.00
03 Predsin	21.5300		0.00		21.5300	43.00
04 Koupelna	2.8000		0.00		2.8000	43.00
05 WC	0.9700		0.00		0.9700	43.00
06 Balkon	4.8300		0.00		2.4150	43.00
07 Kuchyn	10.8900		0.00		10.8900	43.00
08 Obytná místnost	11.9000		0.00		11.9000	43.00
09 Obytná místnost	19.0900		0.00		19.0900	43.00
Součet za objekt:	96.6800				94.2650	
Součet za celek:	96.6800				94.2650	

Celkem plocha pro porovnání (bez lodžie/balkonu) = 91,85 m²

V dalších krocích posudku je na základě požadavku objednatele uvažována výměra dle předložené sestavy a výměra zjištěná při provedení místního šetření se dále neuvažuje.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba
chodba: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba
místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Byt je odpojen od distribuční sítě el. energie. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: bez vad
bytové jádro: zastaralý prvek / poškozený prvek
zdivo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý s nutností provedení menších úprav a opravy bytového jádra.

Popis pozemku:

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

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Bez zápisu.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	4		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	cca v 80. - 90. letech 20. století		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		zateplení pláště	celková	nezj.
		lodžie	celková	nezj.
		okna	celková	nezj.
	další dílčí opravy	modernizace	nezj.	
Základy	betonové izolované			
Konstrukce	panelová			

	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	fasádní škrábané		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště		
	Popis stavu bytového domu	dobrý		
	Vady bytového domu	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	4+1		
	Podlaží bytové jednotky	4.NP		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	obložkové, ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové plné, prosklené		
	Osvětlovací technika	stropní svítidla, bodová svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	Výměry		
		Ostatní prostory	Chodba	15,42 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	8,52 m ²
Pokoj		Pokoj	11,78 m ²	
Pokoj		Pokoj	7,75 m ²	
Pokoj		Obývací pokoj	21,30 m ²	
Příslušenství		Lodžie	4,93 m ²	
Koupelna, WC		Koupelna	2,78 m ²	
Koupelna, WC		WC	0,99 m ²	
Pokoj		Pokoj	13,39 m ²	
Příslušenství		Sklepní kóje	2,00 m ²	
Podlahová plocha		81,93 m ²		
Podlahová plocha vč. příslušenství		88,86 m ²		

	Výměra požadovaná:	Podlahová plocha pro porovnání: 91,85 m² Lodžie (balkon): 4,83 m²
	Elektrina	odpojeno
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	koupelna, wc: keramická dlažba chodba: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý
	Rekonstrukce	---
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad bytové jádro: zastaralý prvek / poškozený prvek zdivo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality

Věcná práva, jiné	Věcná břemena	---
	Další informace	---

7. Metoda ocenění

Pro účely ocenění k datu 23.11.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v platném znění se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Ve smyslu ust. § 1b oceňovací vyhlášky se určuje tržní hodnota nemovitých věcí.

Pro určení hodnoty nemovitých věcí je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, byla určena cena zjištěná.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - družstevní vlastnictví	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,132}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,121}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Teplíce
Stáří stavby:	35 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	25 744,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Výměra bytu:	91,85 * 1,00 =	91,85 m ²
Lodžie:	4,83 * 0,20 =	0,97 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		92,82 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00

3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné 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)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = \mathbf{0,860}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,860 = \mathbf{0,658}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 25\,744,- \text{ Kč/m}^2 * 0,658 = 16\,939,55 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 92,82 \text{ m}^2 * 16\,939,55 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 0,990 = 1\,525\,473,63 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 525 473,63 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Bytový dům nemá vymezené bytové jednotky - podíl na společných částech byl určen zjednodušeně dle počtu bytů v domě (8).

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné 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

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

i = 1

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,990 = 0,970$

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	1 586,-	0,970		1 538,42

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2499/26	247	1 538,42	379 989,74
Stavební pozemek - celkem			247		379 989,74

Pozemek - zjištěná cena celkem = **379 989,74 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 379 989,74 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **379 989,74 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 525 473,63 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 379 989,74 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 / 8

Hodnota spoluvlastnického podílu:

379 989,74 Kč * 1 / 8 = 47 498,72 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 47 498,72 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = **1 572 972,35 Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 572 970,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka, Masarykova třída č.p. 1601, Teplice, okres Teplice							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Vnitřní vybavení a součásti	K6 - Bytové jádro	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Masarykova třída č.p. 1601, Teplice, okres Teplice	91,85 m ²	panelová	dobry	standardní vybavení, v části v mezním stavu	umakartové jádro, v části poškozené	lodžie, sklepní kóje
1	Masarykova třída, Teplice, okres Teplice	70 m ²	panelová	dobry	standardní průměrné vybavení a součásti	umakartové jádro	lodžie, sklepní kóje
2	Arbesova, Teplice, okres Teplice	78 m ²	panelová	dobry	standardní funkční vybavení a součásti	umakartové jádro	lodžie, sklepní kóje
3	Janáčkova, Teplice, okres Teplice	100 m ²	panelová	velmi dobrý	obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	lodžie, sklepní kóje
4	Fügnerova, Teplice, okres Teplice	81 m ²	panelová	dobry	standardní funkční vybavení a součásti, v části pravděpodobně v mezním stavu	zděné jádro	lodžie, sklepní kóje
5	Antala Staška, Teplice, okres Teplice	86 m ²	panelová	velmi dobrý	obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	lodžie, sklepní kóje

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 Vnitřní vybavení a součásti	K6 Bytové jádro	K7 Příslušenství	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	26 857,14 Kč	0.9	24 171,43 Kč	1	1.06	1	1	1.01	1.01	1	1.081306	22 353,92 Kč
2	25 628,21 Kč	0.9	23 065,38 Kč	1	1.03	1	1	1.01	1.01	1	1.050703	21 952,33 Kč
3	21 500,00 Kč	0.9	19 350,00 Kč	1	0.94	1	1.05	1.07	1.05	1	1.1088945	17 449,81 Kč
4	20 370,37 Kč	0.9	18 333,33 Kč	1	1.01	1	1	1.02	1.05	1	1.08171	16 948,47 Kč
5	21 744,19 Kč	0.9	19 569,77 Kč	1	0.99	1	1.05	1.07	1.05	1	1.16787825	16 756,69 Kč
Celkem průměr											19 092,24 Kč	
Minimum											16 756,69 Kč	
Maximum											22 353,92 Kč	
Směrodatná odchylka - s											2 809,22 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											16 283,02 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											21 901,46 Kč	

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u nabídkových cen přiměřeně redukováno. K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci) . K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí bytu a vybavení. K6 diferencuje rozdíly v provedení bytového jádra. K7 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, komora, sklep apod.).

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$19\,092,24 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 91,85 \text{ m}^2$$

$$= 1\,753\,622 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 754 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1.572.970,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.754.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Zadavatel sdělil znalci skutečnosti, na základě kterých požadoval vyhotovit novou verzi znaleckého posudku (původní znalecký posudek ze dne 01.12.2023, č. 076323/2023).

Zadavatel předložil znalci sestavu o výměře jednotlivých místností předmětného družstevního bytu ze dne 10.01.2024, s požadavkem vyhotovit znalecký posudek na základě výměr převzatých bez dalšího z této předložené sestavy. Výměry uvedené v předložené sestavě neodpovídají naměřeným hodnotám, které byly zjištěny při provedení místního šetření dne 23.11.2023.

Znalec provedl všechny výpočty s daty, které byly předloženy objednatelem a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství. Tento znalecký posudek je verzí č. II znaleckého posudku ze dne 01.12.2023, č. 076323/2023 jelikož je určována hodnota shodných nemovitých věcí, avšak s jinými vstupními výměrami podlahové plochy.

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

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejlepšího využití, které je ke dni ocenění množné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Veškeré atributy a širší souvislosti byly znalcem na základě místní znalosti a odbornosti řádně zkoumány a výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o tržní hodnotě a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Tržní hodnota je výrokem znaleckého posudku určena na základě výsledku dle porovnávací metody.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Ocenění členských práv a povinností v Bytovém družstvu Trnovany, Masarykova třída 285/170, Trnovany, 415 01 Teplice (družstevní podíl) s jejichž vlastnictvím je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 7 ve 4.NP bytového domu č.p. 1601 na pozemku parc. č. 2499/26, zapsané na listu vlastnictví č. 6827, pro katastrální území Teplice-Trnovany, obec Teplice, okres Teplice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se tržní hodnota družstevního podílu v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

1.750.000,- Kč


Slovy: Jedenmilionsedmsetpadesáttisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.01.2024



Martin Svoboda



Martin Málek



Ing. Zdeněk Mazáček

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 076323/2023. Dodatek je zapsán pod pořadovým číslem 006642/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2499/26
Obec:	Teplice [567442]
Katastrální území:	Teplice-Trnovany [766259]
Číslo LV:	6827
Výměra [m ²]:	247
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Trnovany [166260] ; č. p. 1601; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2499/26
Stavební objekt:	č. p. 1601
Ulice:	Masarykova třída
Adresní místa:	Masarykova třída č. p. 1601

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo Trnovany, Masarykova třída 285/170, Trnovany, 41501 Teplice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

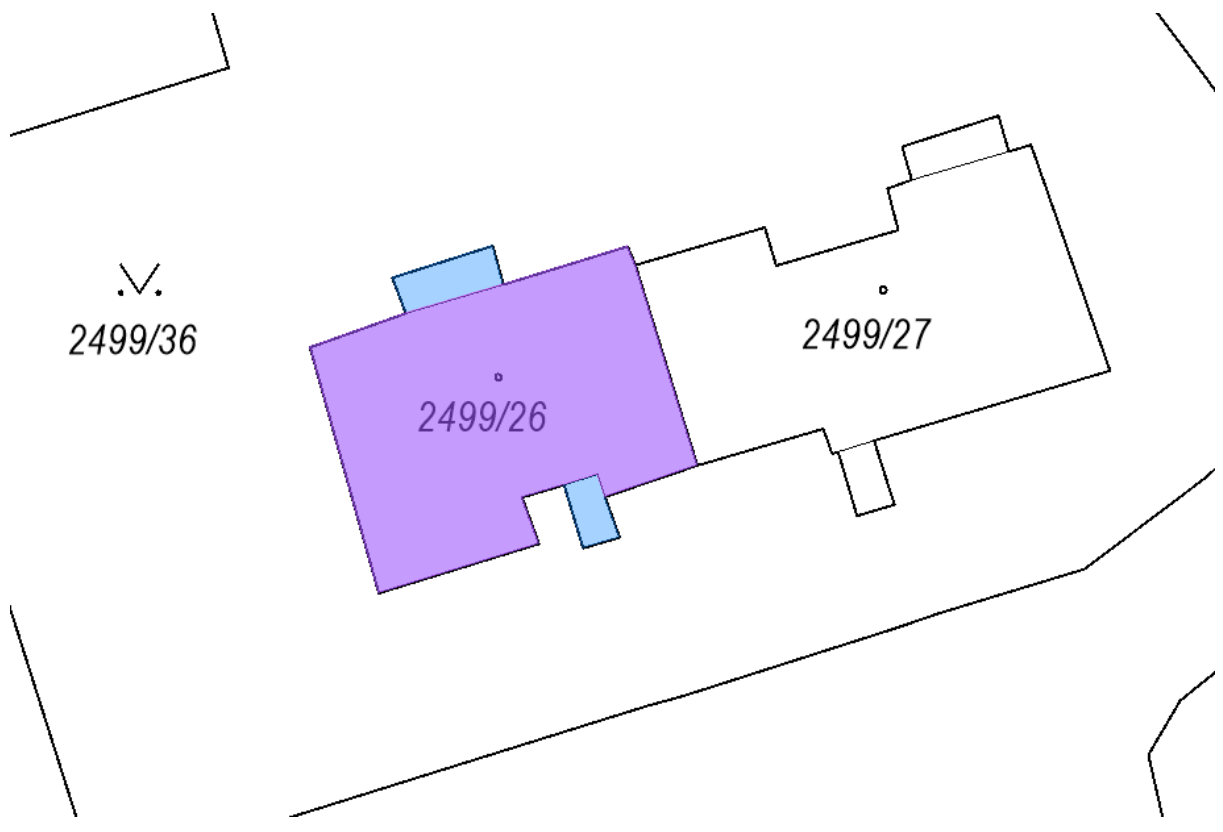
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

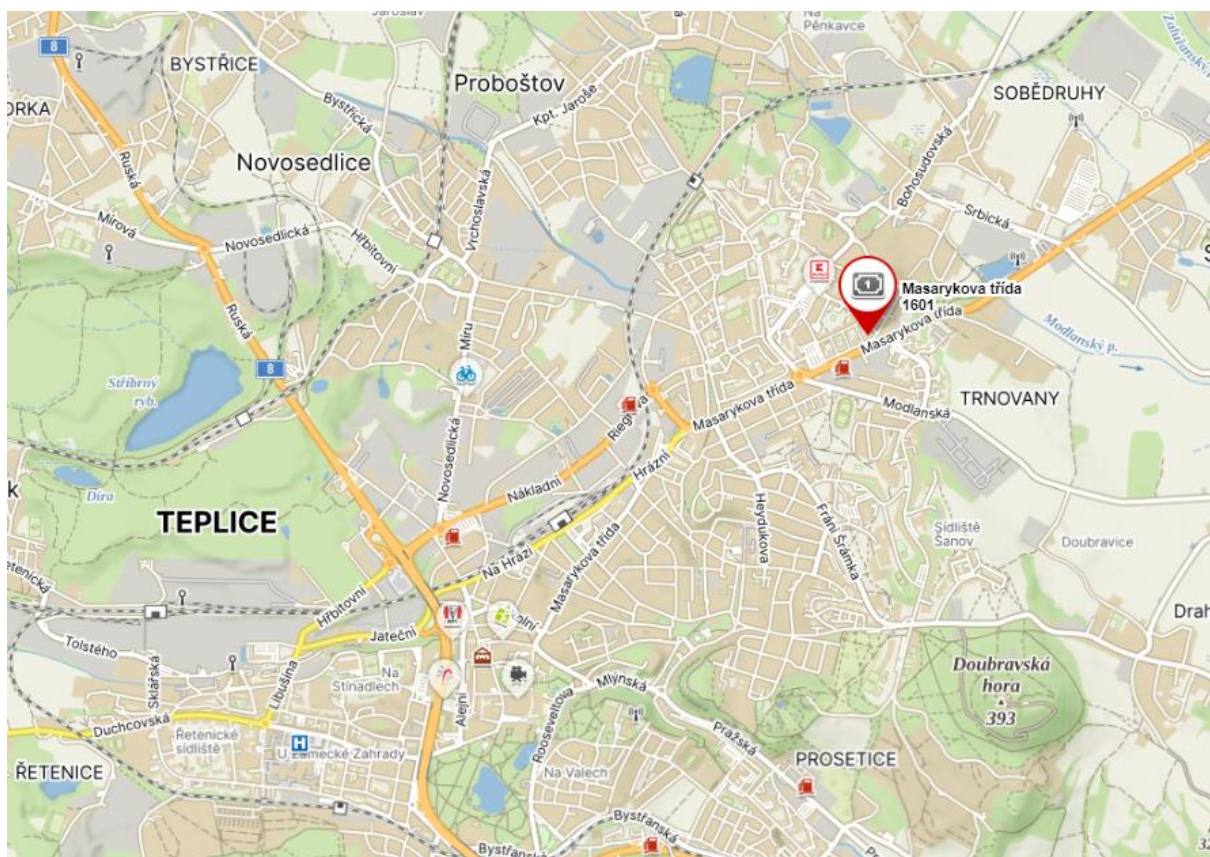
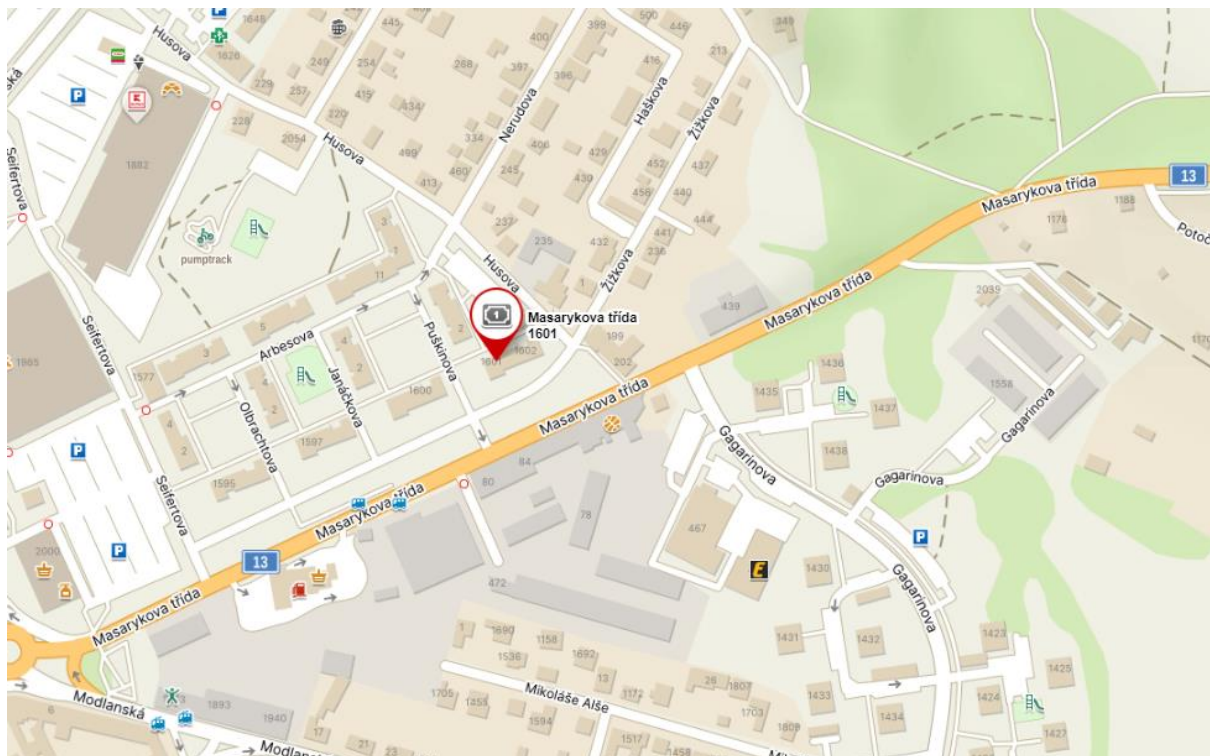
Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

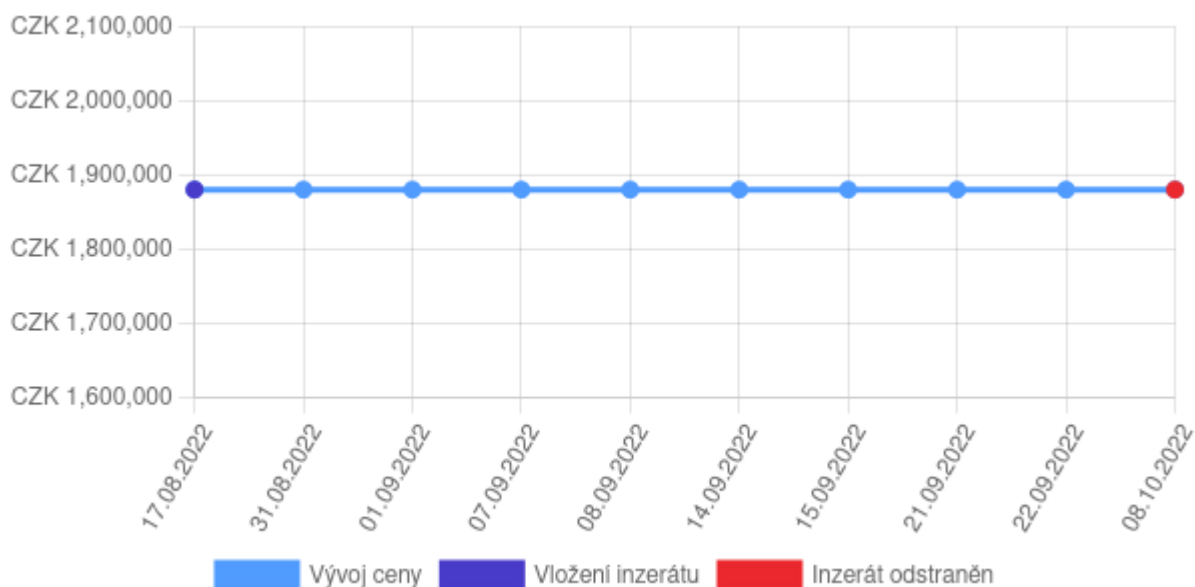


Byt, 70 m², Masarykova třída, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 1 880 000 Kč

Lokalita: Masarykova třída, Teplice, okres Teplice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

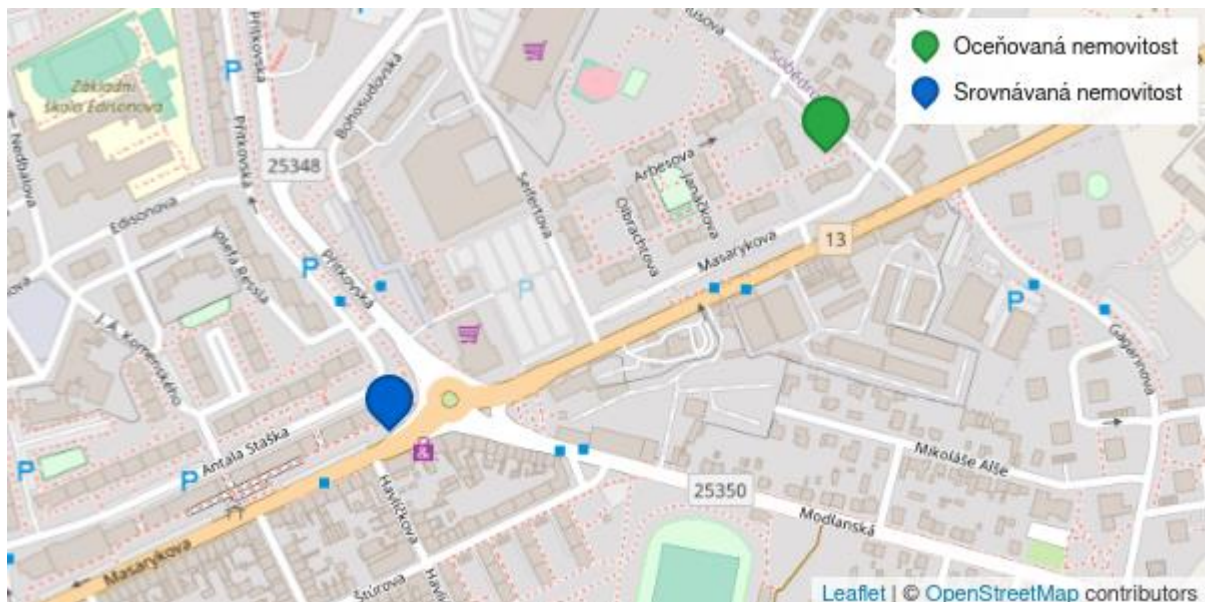
Lokalita	Masarykova třída, Teplice, okres Teplice	Cena	1 880 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Elektrina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	70 m ²	Užitná plocha	70 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	4	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Prodej bytu 3+1 s lodžii, v žádané klidné lokalitě Teplice ul. Masarykova třída. Byt se nachází v 1.NP z čtyřpodlažního domu. K bytu náleží sklepní kóje. Byt je situován na obě strany, ložnice a pokoj jsou do klidné zeleně a obývací pokoj s lodžii a samostatná kuchyně směrem na malé parkoviště u domu. Dům je čistý a obýván jen slušnými starousedlíky. Byt je po celkové rekonstrukci, která proběhla před dvěma lety. V bytě je možnost připojení plynu, v tuhle chvíli není používán a je zaslepen.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

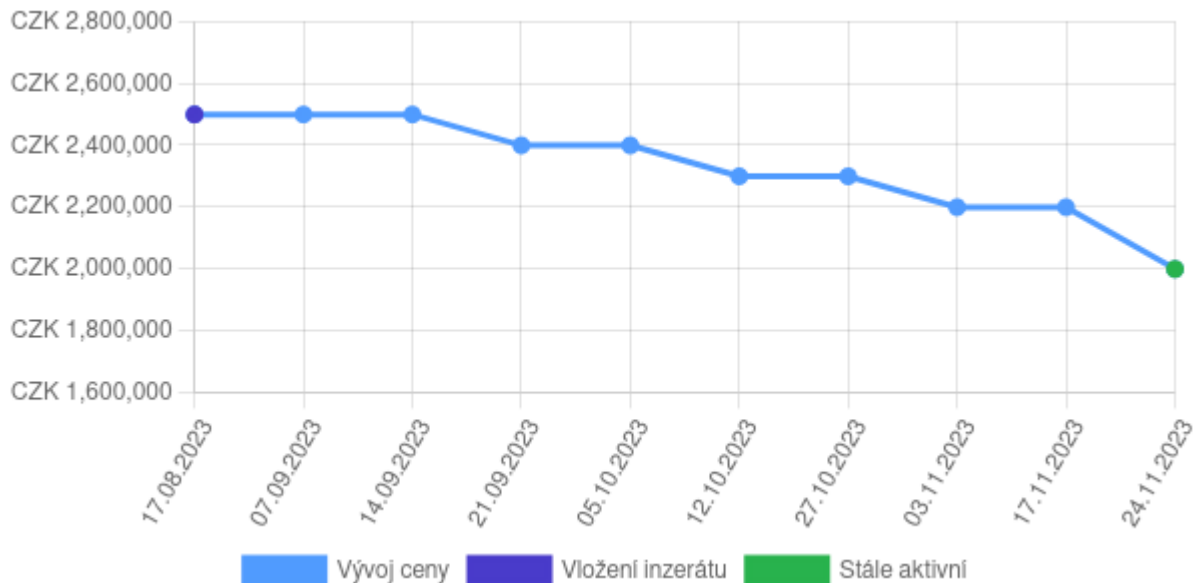


Byt, 78 m², Arbesova, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 1 999 000 Kč

Lokalita: Arbesova, Teplice, okres Teplice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

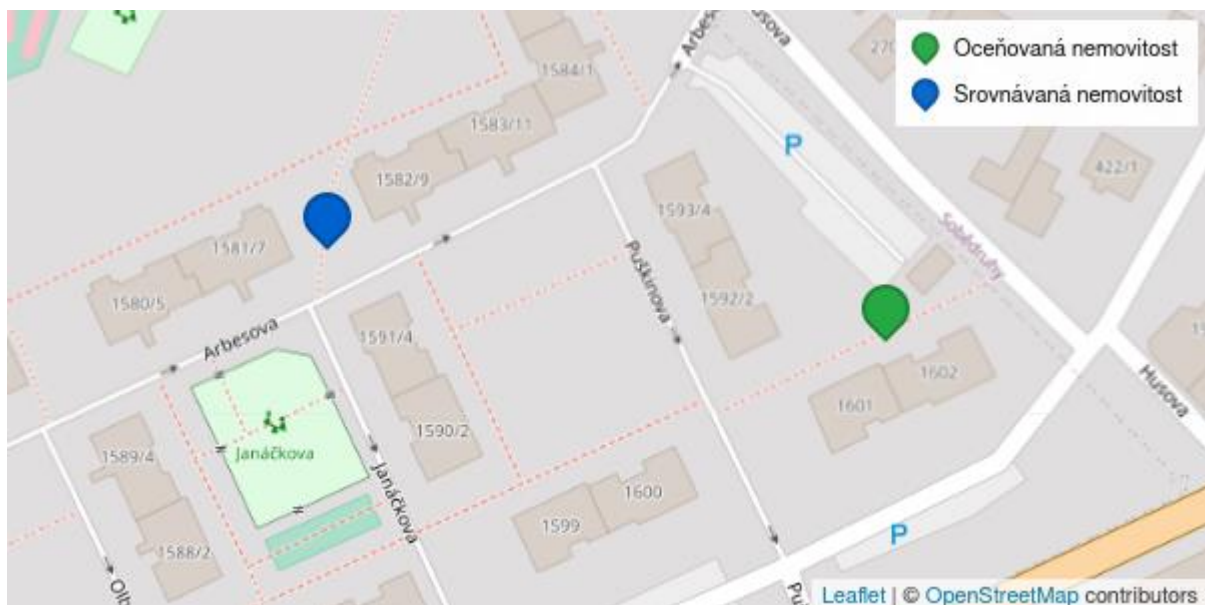
Lokalita	Arbesova, Teplice, okres Teplice	Cena	1 999 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Elektrina	230V	Podlaží bytu	5
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	78 m ²
Užitná plocha	78 m ²	Dispozice	4+1
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	8	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Družstevní byt 4+1 z 5. NP panelového domu s výtahem na okraji Teplic. Interiér bytu prošel renovací, nové rozvody vody v PVC, nové jističe a stoupačky. Kuchyňská linka vyrobená na míru, Zateplení domu společně s plastovými okny s dvojsklem zaručují tepelnou izolaci a tiché bydlení. K bytu náleží sklepní kóje, která nabízí praktické úložné místo pro sezónní věci. **Strategická poloha s vynikající občanskou vybaveností: Anuita je splacená, převod do osobního vlastnictví družstvo SBD Mír neumožňuje a podnájem bytu za účelem zisku je možný. Měsíčního předpis nájemného činí 2.267 Kč měsíčně včetně zálohy na teplo.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

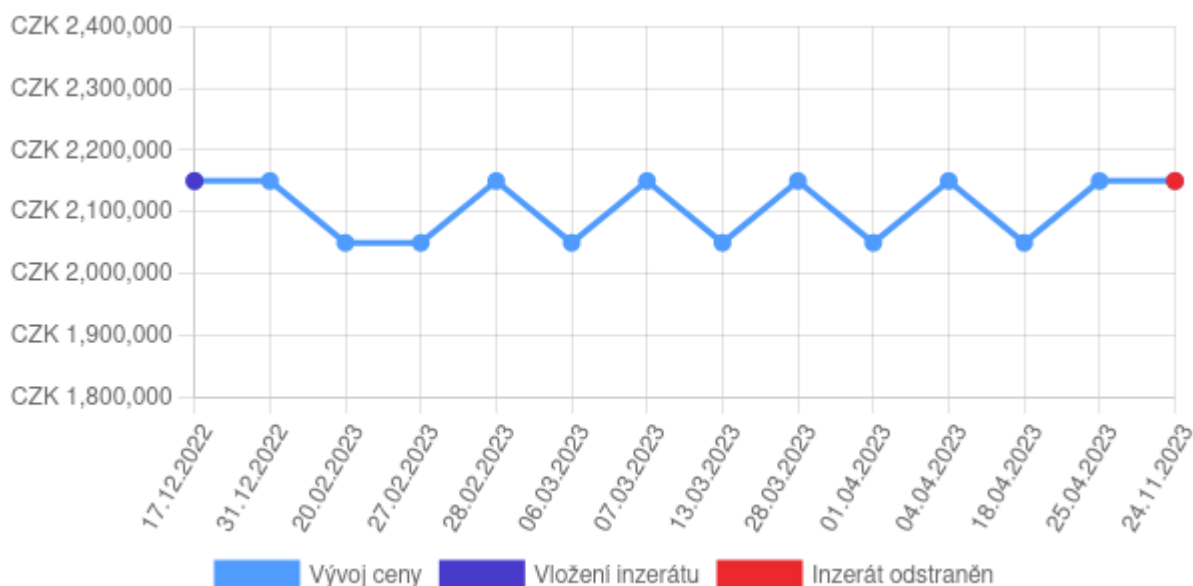


Mo Byt, 100 m², Janáčkova, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 2 150 000 Kč

Lokalita: Janáčkova, Teplice, okres Teplice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

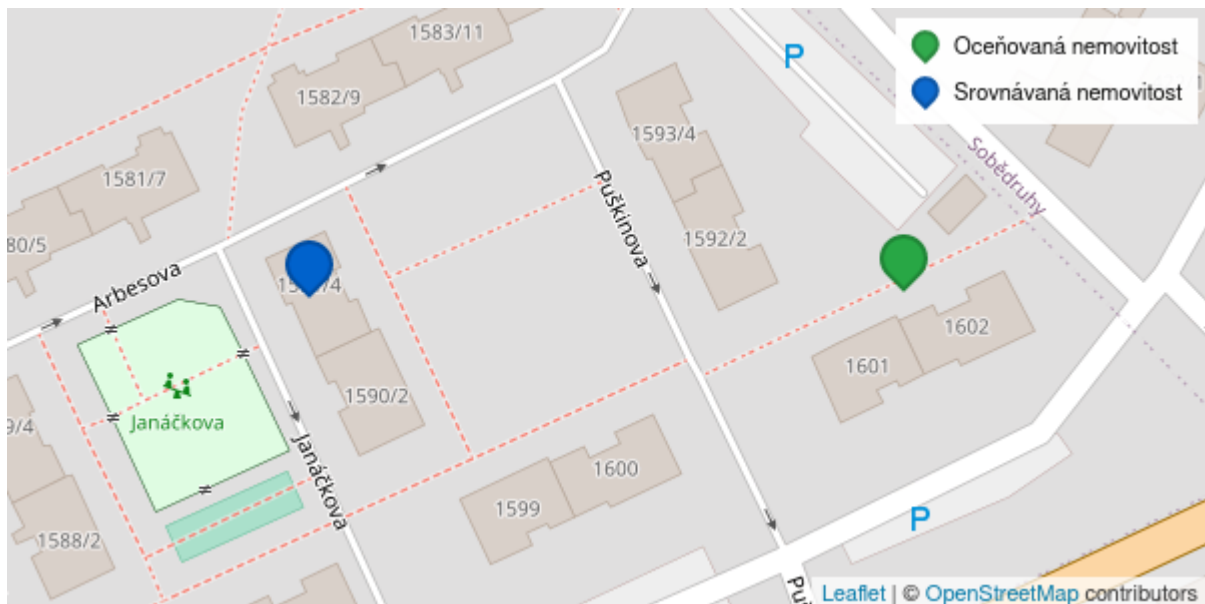
Lokalita	Janáčkova, Teplice, okres Teplice	Cena	2 150 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Poznámka k ceně	poplatek za převod na BD platí prodávající včetně právního servisu
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Elektrina	230V	Podlaží bytu	5
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	100 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Dispozice	4+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	8	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

K prodeji krásný družstevní byt 4+1+L (100 m²) v Teplicích, části Trnovany, ulice Janáčkova 1590/2. Dům je po celkové revitalizaci, zateplení, fasáda, plastová okna. Vzdálenost od centra města Teplice 5 minut s využitím MHD. V blízkosti veškerá občanská vybavenost. Byt se nachází ve 4.patře (5. NP s výtahem) a je po částečné rekonstrukci, zděné bytové jádro, moderní koupelna. BD Trnovany. K bytu náleží sklepní kóje. Převod do OV není možný. Byt bude volný dle dohody.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

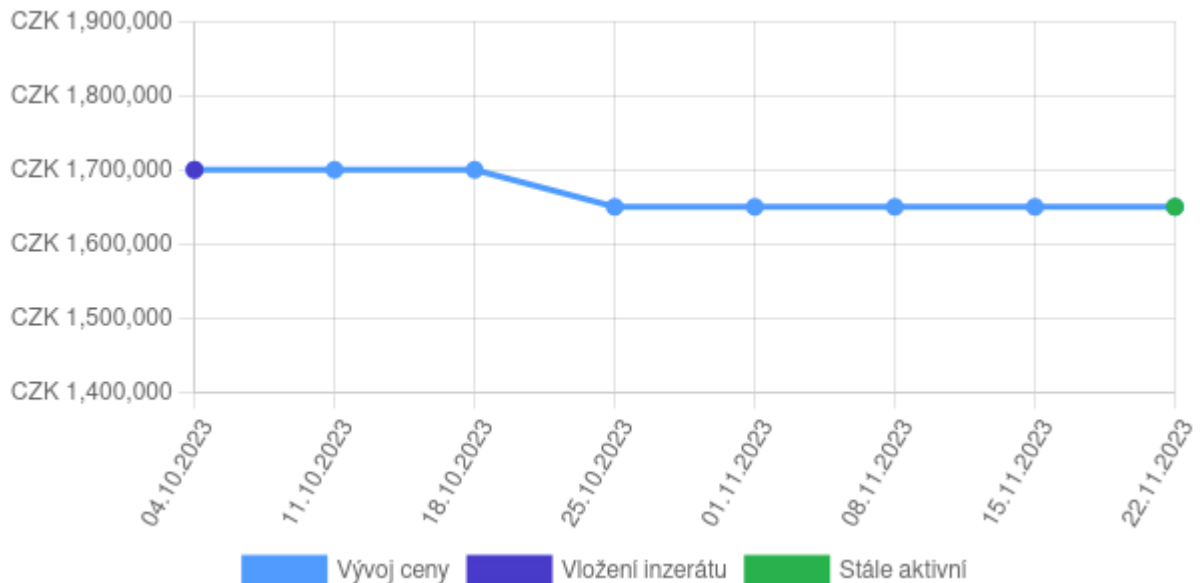


Byt, 81 m², Fügnerova, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 1 650 000 Kč

Lokalita: Fügnerova, Teplice, okres Teplice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Fügnerova, Teplice, okres Teplice	Cena	1 650 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Konstrukce	Panelová
Stav	Velmi dobrý	Podlaží bytu	5
Podlahová plocha	81 m ²	Užitná plocha	81 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	7
Plyn	Plynovod		

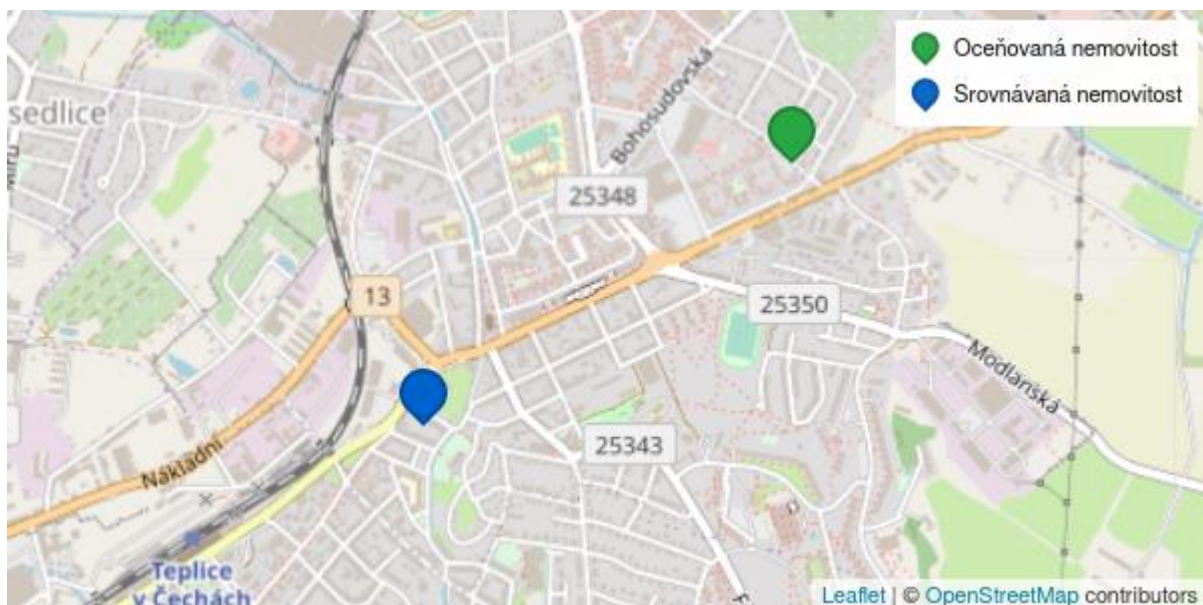
Nabízíme k prodeji byt o velikosti 3 + 1 situovaný na adrese Ulice Fügnerova 1355, Část obce Trnovany, Obec Teplice, okres Teplice. Jedná se o družstevní byt v panelovém objektu, který se nachází ve velmi dobrém stavu. Celková podlahová plocha bytu činí 81 m² a jedná se o byt ve 5. podlaží z celkových 7 podlaží objektu. Tato

nemovitost nabízí příjemný a prostorný obytný prostor s potenciálem pro přizpůsobení dle vlastních představ. Je vhodná jak pro rodinné bydlení, tak i jako investiční příležitost. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

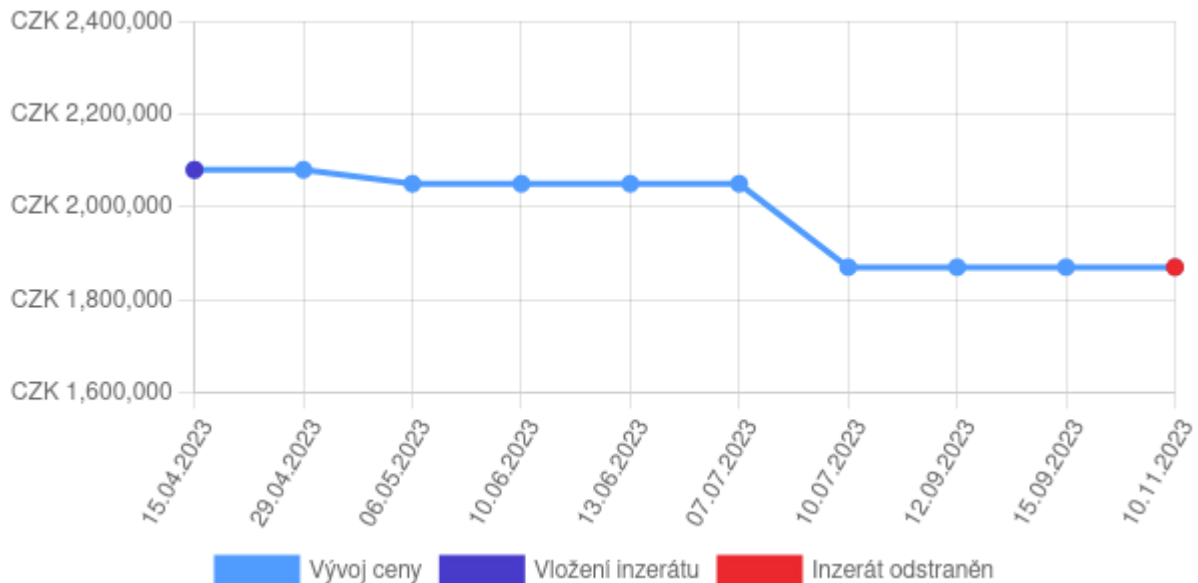


Byt, 86 m², Antala Staška, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 1 870 000 Kč

Lokalita: Antala Staška, Teplice, okres Teplice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Antala Staška, Teplice, okres Teplice	Cena	1 870 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Poznámka k ceně	SLEVA:
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Elektrína	230V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	86 m ²
Užitná plocha	86 m ²	Dispozice	3+1
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	8
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

REZEROVANO:Nabízíme vám možnost převodu družstevního podílu k bytu 3+1 o rozloze 82m2 v Teplicích-Antala Staška. Bytová jednotka je umístěna v přízemí panelového zatepleného domu a je po kompletně

rekonstrukcí- nová kuchyňská linka, nové podlahy, dlažba a obklady v koupelně, nová elektroinstalace, nové interierové dveře. Dále zasklenou lodžii a sklepní kóji. Dům je zateplený. Okna míří na východ a západ. Výhodou jsou nízké náklady na bydlení.(2700,-Kč-2 osoby) Družstvo MIR. Veškerá občanská a dopravní vybavenost. Doporučujeme prohlídku. Zajištění nejvýhodnějšího financování je pro nás samozřejmostí. více

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

