

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15437-79/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	GAUTE, a.s. Lidická 26, 602 00 Brno
Účel znaleckého posudku:	Ocenění družstevního bytu pro účely prodeje
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Želénky č.p. 83, Zabrušany, okres Teplice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	28.12.2021
Zpracováno ke dni:	28.12.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.01.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení hodnoty družstevního podílu ve společnosti Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice, Alejní 2409/2, 41501 Teplice s jehož vlastnictvím je spojeno právo nájmu nevymezeného družstevního bytu č. 1 v budově č.p. 83 na pozemku parc. č. st. 91 v obci Zabušany, okres Teplice, katastrální území Želénky.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění družstevního bytu pro účely prodeje.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Družstevní byt č. 1 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Želénky č.p. 83, Zabušany, okres Teplice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Teplice

Obec: Zabušany
Katastrální území: Želénky
Počet obyvatel: 1 152
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 071,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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 popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{417,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 28.12.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění - prohlídce přítomen p. Měchýř.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice, Alejní 2409/2, 41501 Teplice.

Nemovitosti:

Nevymezený družstevní byt č. 1 v budově č.p. 83 na pozemku parc. č. st. 91 v obci Zabušany, okres Teplice, katastrální území Želénky.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 2 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. V domě se nachází půda a v části je vybudováno obytné podkroví. Základy má kamenné, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou z dřevěných trámů. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří šablony z živíčné lepenky (tzv. kanadský šindel), klempířské prvky jsou plechové pozinkované.

Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a zateplení pláště není provedeno. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, sklepy, půda.

Objekt byl postaven odhadem ve 20. – 30. letech 20. století.

Bytový dům pouze s průměrnou nejnutnější údržbou.

Oceňovaný byt je v družstevním vlastnictví, anuita je dle dostupných zjištění nulová. Byt je umístěn v 2. podlaží budovy a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 14,77 m², kuchyně o výměře 15,00 m², obývací pokoj o výměře 17,27 m², předsíň o výměře 3,42 m², sklep o výměře 11,00 m². Podlahová plocha činí 50,46 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 61,46 m². K bytu náleží užívání společného WC v mezipatře.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory mají orientaci na jihovýchod. V bytové jednotce jsou náplňové prosklené dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Podlahy prkenné s nášlapnými krytinami (lamin. plovoucí podlaha, lina), v předsíni dlažba. Je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry. V bytě chybí koupelna a záchod - je zde pouze instalován sprchový kout a umyvadlo v předsíni, WC je společné v mezipatře.

Byt je v současné době odpojen od distribuce el. energie. Objekt je připojen na vodovodní řad, má připojení na veřejnou kanalizaci, zemní plyn v bytě není zaveden.

Vytápění bytové jednotky je řešeno velmi netypicky, a to napojením ústředního rozvodu na zdroj vytápění v sousedním bytě - dle sdělení osoby přítomné prohlídce se jednalo pouze o ústní dohodu mezi bývalým nájemníkem družstevního bytu a sousedem na základě dobrých sousedských vztahů. Topná tělesa jsou závěsné radiátory. V bytě je pro ohřev vody využíván bojler.

Byt je v převážně dožitém stavu, v minulosti byla pouze obnovena kuchyňská linka a pochozí krytiny podlah, instalován bojler a sprchový kout - provedené úpravy uvažují s ohledem na celkový stav bytu bez vlivu. Oceňovaný byt je vhodný k celkové rekonstrukci včetně zbudování základního příslušenství.

U bytového domu je k dispozici zahrada a venkovní plechová kóje, kterou je dle sdělení osoby přítomné prohlídce možné užívat (blíže nezjištěno které k bytu náleží).

Bytový dům je situovaný v katastru obce Zabrušany v místní části Želénky a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nízká - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v okolí domu je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

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

Bez zápisu.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	20. – 30. léta 20. století		
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
	Rozsah rekonstrukce domu	okna 2010		
	Základy	kamenné		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	živičná lepenka, kanadská šindel		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	břizolitové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště		
	Popis stavu bytového domu	dobrý		
Vady bytového domu	nezjištěno			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	2		
	Bytové jádro	nevyskytuje se		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod		
	Vybavení koupelny	sprchový kout v předsíni		
	Toaleta	společné toalety v mezipatře		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Pokoj	14,77 m ²

		<table><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>15,00 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj</td><td>17,27 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>3,42 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>50,46 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>11,00 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>61,46 m²</td></tr></table>	Kuchyně	Kuchyně	15,00 m ²	Pokoj	Obývací pokoj	17,27 m ²	Ostatní prostory	Předsíň	3,42 m ²	Podlahová plocha		50,46 m ²	Příslušenství	Sklep	11,00 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		61,46 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	15,00 m ²																	
	Pokoj	Obývací pokoj	17,27 m ²																	
	Ostatní prostory	Předsíň	3,42 m ²																	
	Podlahová plocha		50,46 m ²																	
	Příslušenství	Sklep	11,00 m ²																	
	Podlahová plocha vč. příslušenství		61,46 m ²																	
	Elektrína	odpojeno																		
	Vodovod	vodovod																		
	Svod splašek	veřejná kanalizace																		
	Plynovod	ne																		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední topení napojené na zdroj vytápění k sousedovi																		
	Topná tělesa	závěsné radiátory																		
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler																		
	Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, prkenná podlaha kuchyně: lino, prkenná podlaha chodba: keramická dlažba																		
Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí																			
Rekonstrukce	---																			
Vady bytové jednotky	zdivo: zastaralý prvek okna: bez vad podlahy: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek																			
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	okrasné dřeviny																		
	Sklon pozemku	rovinatý																		
	Oplocení	kovaný plot s podezdívkou																		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																		
	Poloha v obci	část obce nesrostlé s hlavní částí obce																		
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty																		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav																		
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu																		
	Sousedé a kriminalita	obec náleží do obvodu s vysokým indexem kriminality																		
Věcná břemena	nebyla zjištěna																			
Další informace	---																			

7. Metoda ocenění

Pro určení hodnoty nemovitých věcí k datu ocenění 28.12.2021 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:

„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.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je družstevní podíl s právem nájmu družstevní bytové jednotky, nejedná se tak o typickou nemovitou věc, u které by byl v případě prodeje proveden zápis do katastru nemovitostí s uveřejněním kupní smlouvy. V rámci systému INEM, interních datech znalce ani v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem určení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného oceňovacího předpisu a dle porovnávací metody. Základní metodika, která je v rámci porovnávací metody použita, je klasická metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je jako pomocná metoda použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

D. POSUDEK

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Oceňovací předpis

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. a č. 488/2020 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	-0,04
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: Ostatní obce	IV	0,90
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-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 věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,872}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,941}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	8 492,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha jednotky:	50,46 *	1,00 =	50,46 m ²
Sklep:	11,00 *	0,80 =	8,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			59,26 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
-------------	----	----------------

1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - Napojení rozvodů vytápění	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,479}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,890}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 8\,492,- \text{ Kč/m}^2 * 0,479 = 4\,067,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,26 \text{ m}^2 * 4\,067,67 \text{ Kč/m}^2 * 0,890 * 0,980 = 210\,243,92$$

Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 210 243,92 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Nevymezené bytové jednotky v domě - podíl na pozemku určen orientačně dle počtu bytů v domě - počet bytů 8, určen podíl 1/8.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,890}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,890 * 1,000 * 0,980 = 0,872$$

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	417,-	0,872		363,62	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 91	874	363,62	317 803,88
Stavební pozemek - celkem			874		317 803,88

Pozemek - zjištěná cena celkem = **317 803,88 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 317 803,88 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **317 803,88 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **210 243,92 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 317 803,88 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 / 8

Hodnota spoluvlastnického podílu:

317 803,88 Kč * 1 / 8 = 39 725,49 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 39 725,49 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = **249 969,41 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **249 970,- Kč**

II) Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1

Bytová jednotka č. 1, Želénky obec Zabušany					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Želénky, Zabušany, okres Teplice	2+1, 50.46 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Dům bez revitalizace, byt nemá koupelnu, společný záchod na chodbě, dožité vybavení
1	Kladruby, okres Teplice	1+1, 33 m ²	Dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, nová elektroinstalace, částečně obnovené vybavení, parkovací místo
2	Krátká, Proboštov, okres Teplice	1+1, 43 m ²	Dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, po celkové rekonstrukci
3	Lidická, Bílina, okres Teplice	2+1, 58 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Dům bez revitalizace, původní dožité vybavení a nebo chybí
4	Podkrušnohorská, Litvínov, okres Most	3+1, 60 m ²	Dobrý	Cihlová	Dům po částečné revitalizaci, zděné jádro, původní vybavení, půda
5	Duchcovská, Teplice, okres Teplice	2+1, 52 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, původní dožité vybavení

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	23.303,03 Kč	0.9	20.972,73 Kč	0.95	1.07	1.20	1.00	1.30	1.00	1.5857	13.226,16 Kč
2	25.581,40 Kč	0.9	23.023,26 Kč	1.05	1.03	1.22	1.00	1.30	1.00	1.7153	13.422,29 Kč
3	21.550,00 Kč	0.9	19.395,00 Kč	1.10	0.97	0.95	1.00	1.10	1.00	1.1150	17.394,61 Kč
4	29.166,67 Kč	0.9	26.250,00 Kč	1.15	0.96	1.26	1.00	1.30	1.00	1.8084	14.515,60 Kč
5	23.076,92 Kč	0.9	20.769,23 Kč	1.00	0.99	1.08	1.00	1.10	1.00	1.1761	17.659,41 Kč
Celkem průměr											15.243,61 Kč
Minimum											13.226,16 Kč
Maximum											17.659,41 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.143,61 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13.100,00 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											17.387,22 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu jednotek. K4 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména kvalitu bytového domu, kvalitu vnitřních součástí a vybavení jednotek, příslušenství apod. K6 bez korekce

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme porovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

15.243,61 Kč/m²

*

50,46 m²

= 769.192,56 Kč

Celková hodnota po zaokrouhlení:

769.000 Kč

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1, Želénky obec Zabuřany					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Želénky, Zabuřany, okres Teplice	2+1, 50.46 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Dům bez revitalizace, byt nemá koupelnu, společný záchod na chodbě, dožité vybavení
1	Kladruby, okres Teplice	1+1, 33 m ²	Dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, nová elektroinstalace, částečně obnovené vybavení, parkovací místo
2	Krátká, Proboštov, okres Teplice	1+1, 43 m ²	Dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, po celkové rekonstrukci
3	Lidická, Bílina, okres Teplice	2+1, 58 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Dům bez revitalizace, původní dožité vybavení, vlastní vytápění, koupelna, WC
4	Podkrušnohorská, Litvínov, okres Most	3+1, 60 m ²	Dobrý	Cihlová	Dům po částečné revitalizaci, zděné jádro, původní vybavení, půda
5	Duchcovská, Teplice, okres Teplice	2+1, 52 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, původní dožité vybavení

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	23.303,03	0,90	20.972,73
2	25.581,40	0,90	23.023,26
3	21.550,00	0,90	19.395,00
4	29.166,67	0,90	26.250,00
5	23.076,92	0,90	20.769,23
Maximální hodnota		26.250,00	(případ č.4)
Minimální hodnota		19.395,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,3534	OK
Aritmetický průměr		22.082,04	

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1, Želénky obec Zabuřany						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Želénky, Zabuřany, okres Teplice	2+1, 50.46 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Dům bez revitalizace, byt nemá koupelnu, společný záchod na chodbě, dožité vybavení	X
1	Kladruby, okres Teplice	1+1, 33 m ²	Dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, nová elektroinstalace, částečně obnovené vybavení, parkovací místo	1
2	Krátká, Proboštov, okres Teplice	1+1, 43 m ²	Dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, po celkové rekonstrukci	1
3	Lidická, Bílina, okres Teplice	2+1, 58 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Dům bez revitalizace, původní dožité vybavení, vlastní vytápění, koupelna, WC	2
4	Podkrušnohorská, Litvínov, okres Most	3+1, 60 m ²	Dobrý	Cihlová	Dům po částečné revitalizaci, zděné jádro, původní vybavení, půda	1
5	Duchcovská, Teplice, okres Teplice	2+1, 52 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, původní dožité vybavení	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	23.303,03	0,90	20.972,73	1	20.972,73
2	25.581,40	0,90	23.023,26	1	23.023,26
3	21.550,00	0,90	19.395,00	2	38.790,00
4	29.166,67	0,90	26.250,00	1	26.250,00
5	23.076,92	0,90	20.769,23	2	41.538,46
Mezisoučet				7	150.574,45
<u>Celkem</u>					<u>21.510,64</u>

Základní cena: 21.510,64 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$21.510,64 * 0,70000 = 15.057,45 \text{ Kč/m}^2$$

Komentář: Úprava za stavebně technický stav - chybí koupelna, společné WC na chodbě, charakter domu a umístění. Výsledná hodnota dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$15.057,45 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 50,46 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 759.798,93 \text{ Kč}$$

Celková hodnota po zaokrouhlení:

$$760.000,-- \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu	249.970,-- Kč
II) Ocenění porovnávací metodou	
- Výsledek dle přímého porovnání	769.000,-- Kč
- Výsledek dle metodiky ÚZSVM	760.000,-- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení ceny. Výsledná hodnota se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Určení hodnoty družstevního podílu ve společnosti Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice, Alejní 2409/2, 41501 Teplice s jehož vlastnictvím je spojeno právo nájmu nevymezeného družstevního bytu č. 1 v budově č.p. 83 na pozemku parc. č. st. 91 v obci Zabušany, okres Teplice, katastrální území Želénky.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se tržní hodnota předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje částkou ve výši

769.000 Kč

Slovy: sedmsetšedesátdevět tisíc korun

Ostatní údaje:

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

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.01.2022



Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 15437-79/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 91
Obec:	Zabrušany [567868]
Katastrální území:	Želénky [789402]
Číslo LV:	259
Výměra [m ²]:	874
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:	Želénky [189405] ; č. p. 83; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 91
Stavební objekt:	č. p. 83
Adresní místa:	č. p. 83

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice, Alejní 2409/2, 41501 Teplice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

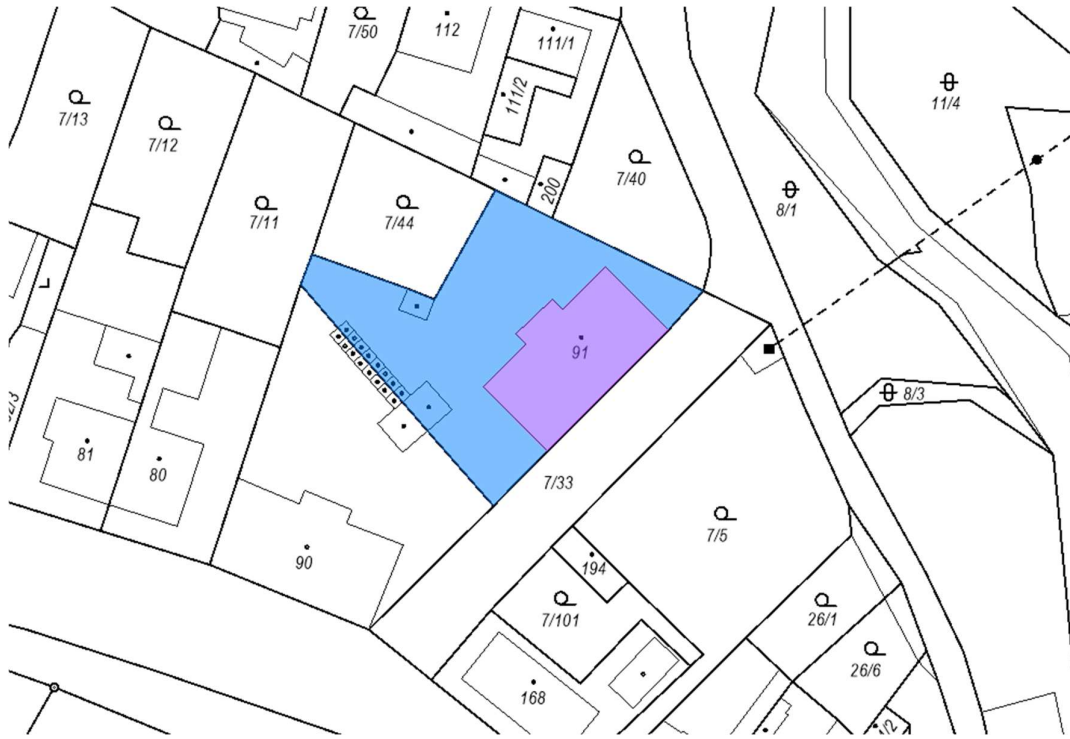
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

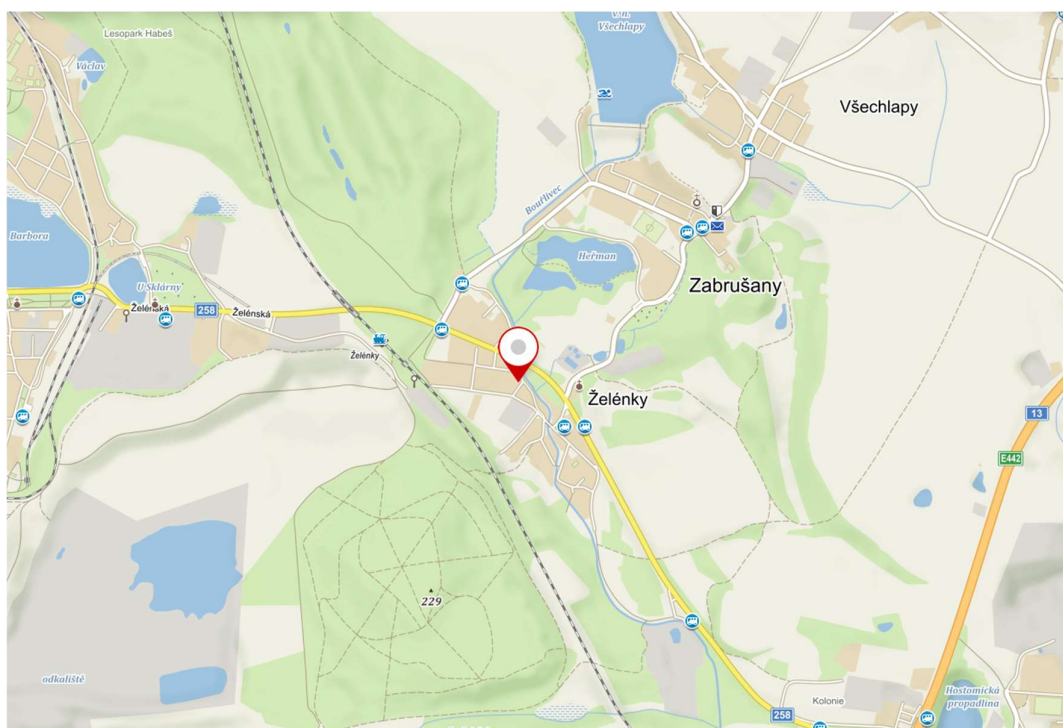
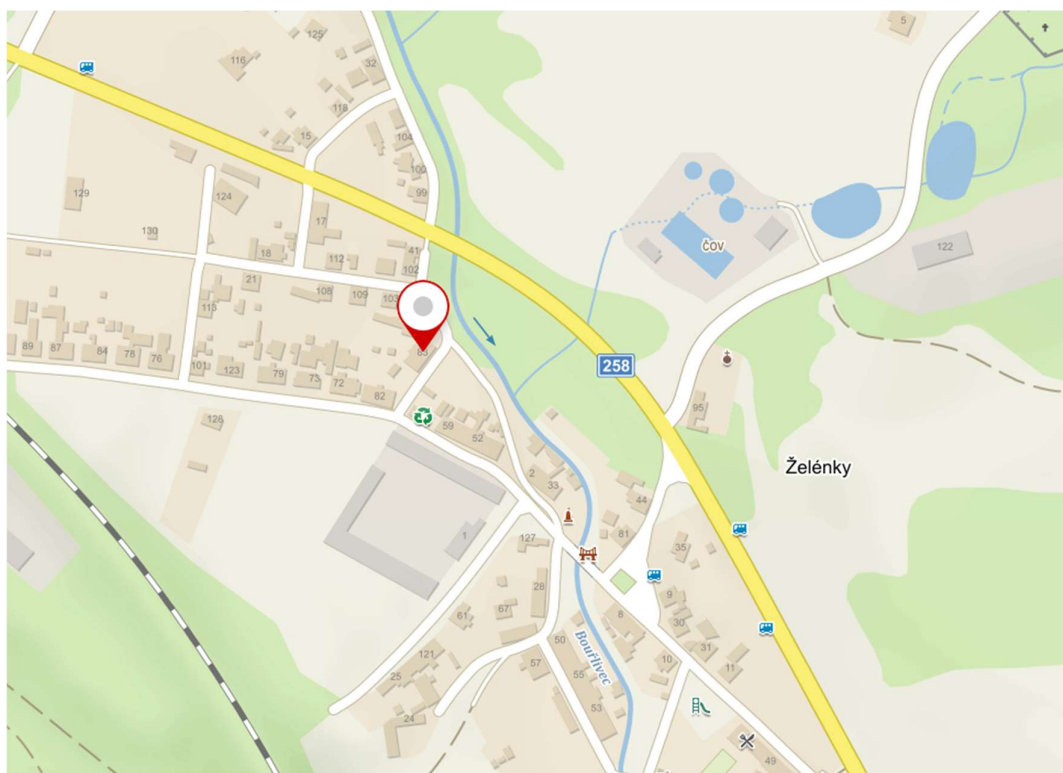
Typ
Změna výměr obnovou operátu

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](#)



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



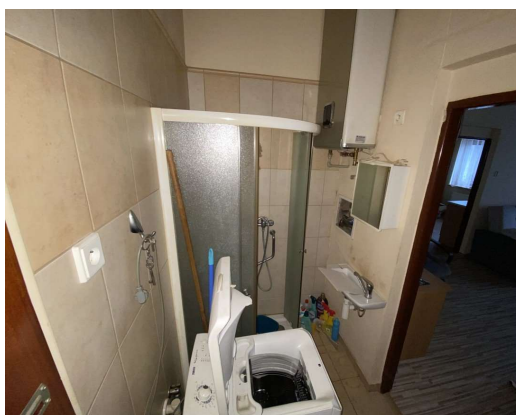
Celkový pohled



Kuchyňský kout



Obývací pokoj



Předsíň se sprch. koutem



Ložnice



Dvůr

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

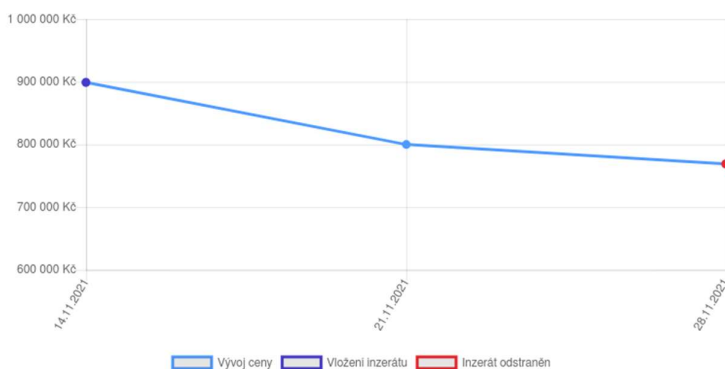


Prodej, Byt, 33 m², Kladruby, okres Teplice

Celková cena: 769.000 Kč

Adresa: Kladruby, okres Teplice

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



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

Adresa	Kladruby, okres Teplice	Stav objektu	Dobrý
Cena	769 000 Kč	Podlahová plocha	33
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Plocha užitná	33
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	1+1		

Slovní popis

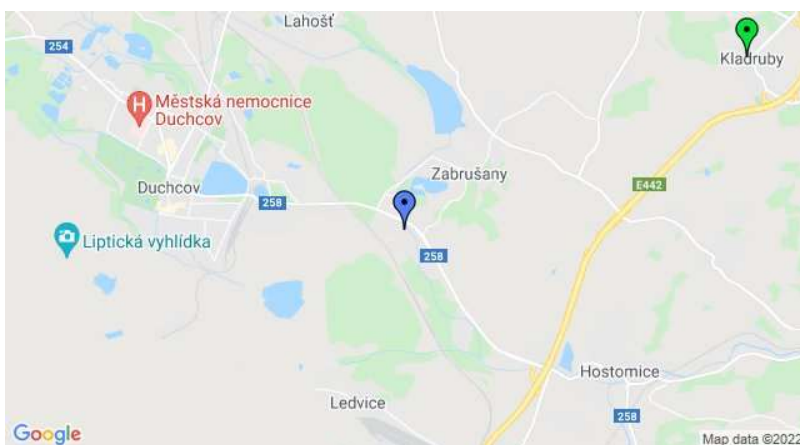
K prodeji byt v družstevním vlastnictví o dispozici 1+1, který se nachází ve 2. patře nízkopodlažního cihlového domu v obci Kladruby. Byt o výměře 33 m² je dobře dispozičně řešený, orientován na dvě světové strany. Ve všech místnostech položeno nové PVC, komplet nová elektroinstalace /s revizní zprávou/, nové interiérové dveře, nové vchodové protipožární dveře, nová topná tělesa. K bytu patří sklep. Velkou výhodou je pohodlné parkování přímo u domu nebo na pozemku domu /obsluha závozy pro vjezd pomocí dálkového ovládání/. Nájemné 1.920,- Kč + studená voda a

elektrina. O ohřev vody se stará bojler, o vytápění topení na elektřinu. Byt je vhodný také jako investiční příležitost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

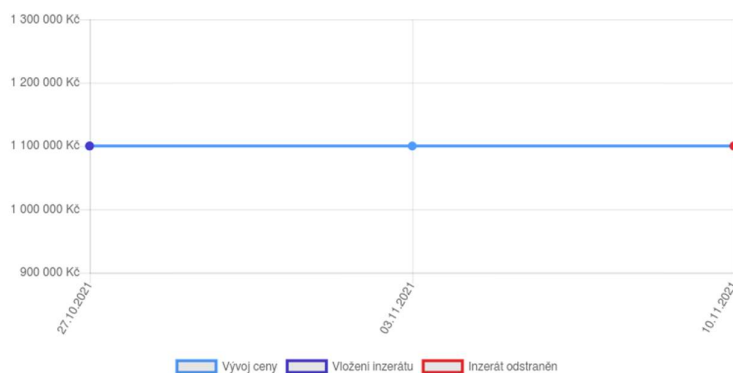


Prodej, Byt, 43 m², Krátká, Proboštov, okres Teplice

Celková cena: 1.100.000 Kč

Adresa: Krátká, Proboštov, okres Teplice

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



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

Adresa	Krátká, Proboštov, okres Teplice	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 100 000 Kč	Plocha užitná	43
Poznámka k ceně	1 100 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	1+1		

Slovní popis

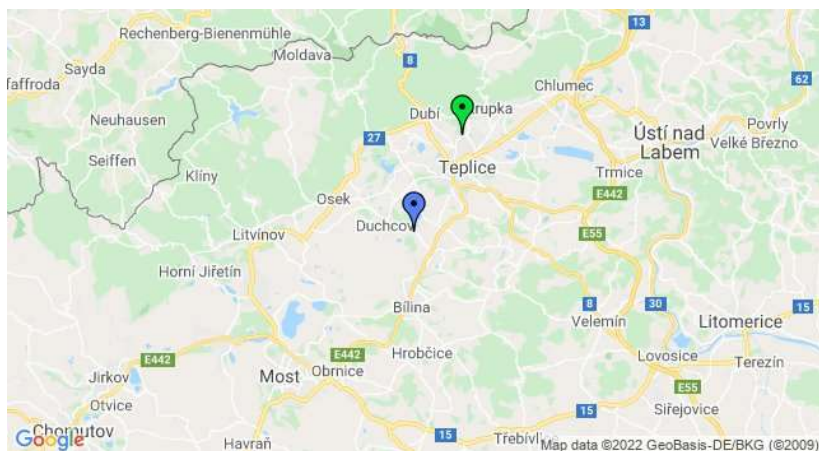
Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji byt 1+1 v družstevním vlastnictví o výměře 43 m², ve vyhledávané a klidné lokalitě. Bytová jednotka se nachází ve třetím podlaží cihlového domu v obci Proboštov v okrese Teplice. Byt prošel rekonstrukcí. Je zde nová kuchyňská linka, nové dveře, nové plovoucí podlahy. V koupelně obložené jádro, vana, umyvadlo se skříňkou a samostatné WC. Vytápění je zajištěno plynovým topením a elektřinou. Plastová okna jsou samozřejmostí. Veškerá občanská vybavenost v těsné blízkosti. Parkování je možné přímo před domem. Výhodou jsou nízké náklady na

bydlení, proto je byt vhodný i jako investiční příležitost. Byt není možno odkoupit do osobního vlastnictví s financováním

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

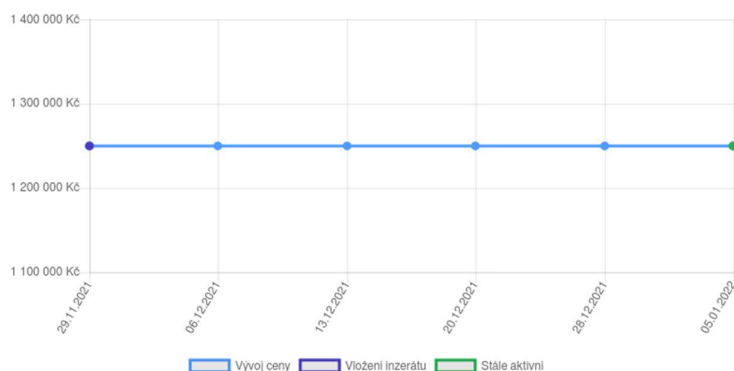


Prodej, Byt, 58 m², Lidická, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 1.249.900 Kč

Adresa: Lidická, Bílina, okres Teplice

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



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

Adresa	Lidická, Bílina, okres Teplice	Dispozice	2+1
Cena	1 249 900 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Poznámka k ceně	1 249 900 Kč za nemovitost	Plocha užitná	58
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Centrum obce

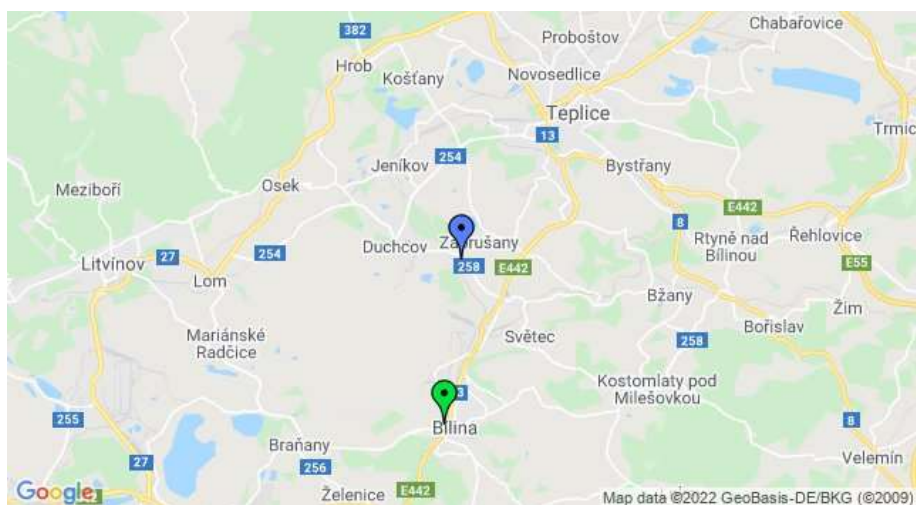
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji byt 2 + 1, v podílovém spoluvlastnictví, o celkové výměře 58m². Bytová jednotka se nachází v 5. NP cihlového domu, který stojí v Lidické ulici, ve městě Bílina. Nabízený byt je v původním stavu a je určen pro kompletní rekonstrukci. Výhodou původního stavu je, že si nový vlastník může provést rekonstrukci dle svých představ. Bytová jednotka má vlastní vytápění - plynový kotel zn. Protherm, ohřev vody zajišťuje elektrický boiler. K bytu náleží sklepní kóje. Dům má ideální polohu - nedaleko se nachází centrum města s veškerou občanskou vybaveností, u domu je základní škola, parkoviště. Podrobnější informace u makléře. Rádi Vám pomůžeme s optimálním financováním nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

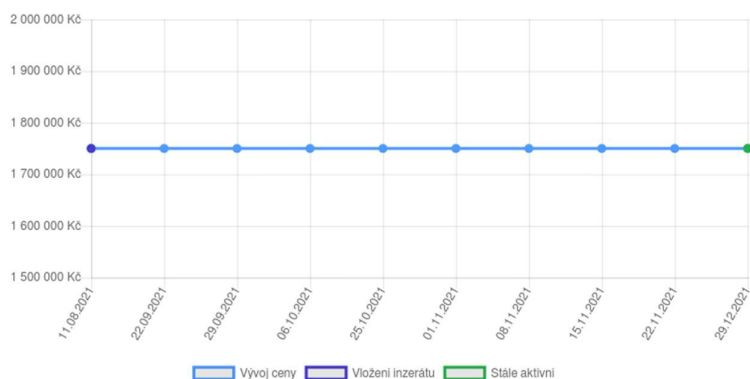


Prodej, Byt, 60 m², Podkrušnohorská, Litvínov, okres Most

Celková cena: 1.750.000 Kč

Adresa: Podkrušnohorská, Litvínov, okres Most

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



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

Adresa	Podkrušnohorská, Litvínov, okres Most	Dispozice	3+1
Cena	1 750 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	1 750 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	60
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Družstevní

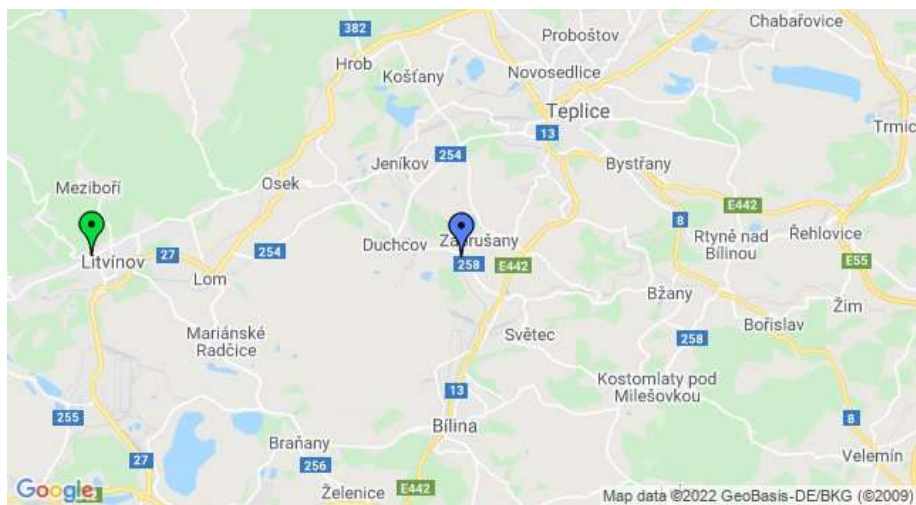
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji byt v podílovém vlastnictví, který se nachází ve druhém patře, dispozičně řešený jako 3+1 a je o velikosti 60 m². Nad bytem se nachází půda, která je součástí bytu a je zde možnost zvětšit tento byt o jedno patro. Součástí bytu je i sklep. Jedná se o výbornou lokalitu. Volný ihned.. Více informací u makléře, který poradí i s financováním.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

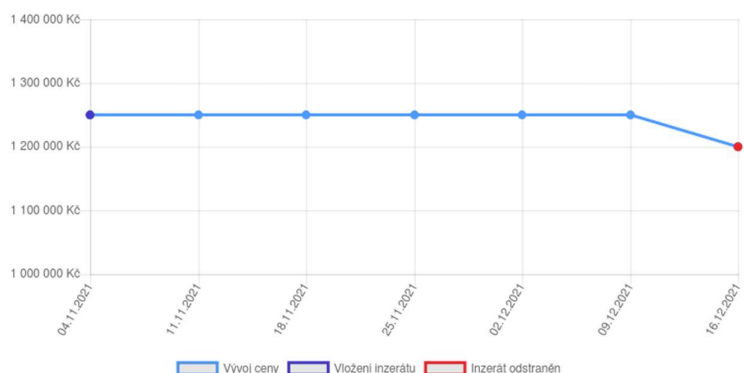


Prodej, Byt, 52 m², Duchcovská, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 1.200.000 Kč

Adresa: Duchcovská, Teplice, okres Teplice

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



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

Adresa	Duchcovská, Teplice, okres Teplice	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	1 200 000 Kč	Podlahová plocha	52
Poznámka k ceně	1 250 000 Kč	Plocha užitná	52
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Okraj obce
Dispozice	2+1	Vlastnictví	Družstevní

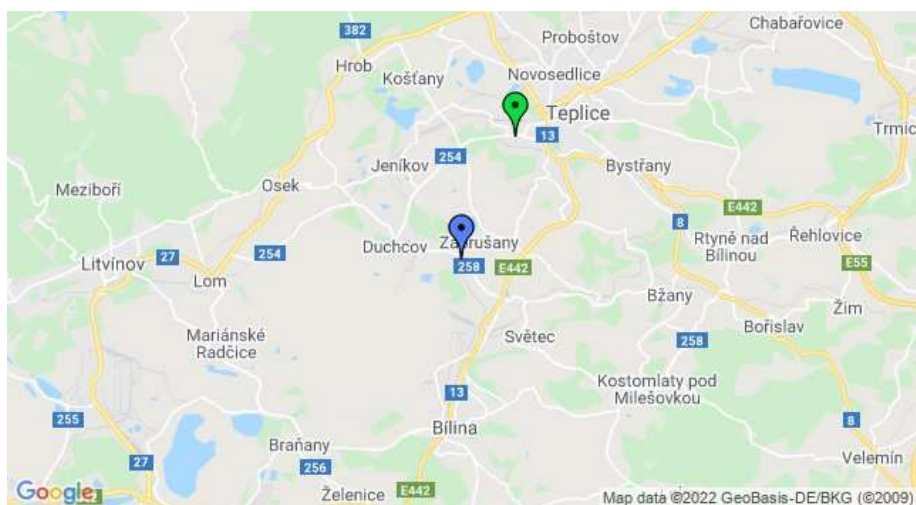
Slovní popis

Jedná se o družstevní vlastnictví (Podkrušnohorské bytové družstvo Teplice). Byt má dispozici 2+1 a rozlohu 52m². Nachází v přízemí (1. NP) činžovního domu, který byl v minulosti revitalizován (nová okna, střecha, zateplení). Byt je v původním stavu, tedy vhodný k celkové rekonstrukci. Koupelnové jádro je umakartové. Rozvody elektřiny jsou v celém bytě v hliníku. Podlahy v celém bytě jsou tvořeny parketami (v současné době překryté linoleem). K bytu náleží sklepní koje. V případě více zájemců bude prodej realizován formou aukce. Poplatek za převod družstevních práv ve výši 14.500,- Kč hradí kupující (není součástí kupní ceny). Budu se na Vás těšit. Váš realitní makléř

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost