

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3333/22/19

o **obvyklé ceně** nemovitosti družstevního bytu č. 109/1670 v bytovém domě č.p.1670 na pozemku p.p.č.2250/51, bez toho pozemku a bez podílu na společných částech domu, jedná se o družstevní vlastnictví ,vše k.ú. Teplice Trnovany, obec Teplice, okr.Teplice, kraj Ústecký.

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Ondřej Ševců  
Velké náměstí 105  
767 01 Kroměříš

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu, pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod nemovitosti, včetně stanovení ceny obvyklé.

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 30.5.2019 znalecký posudek vypracoval:



Petr Pavlát  
Bystřická 428  
417 31 Novosedlice  
telefon: mob. 736 412 003

Počet stran: 7 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Novosedlicích 3.6.2019

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně družstevního bytu č.109/1670 pro k.ú. Teplice - Trnovany,dle stavu nemovitosti ke dni 30.5.2019.

U družstevního bytu není stanoven podíl na pozemku a společných částech domu a tudíž není toto oceněno.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Byt č.109/1670
Adresa předmětu ocenění:	V závětří 1670/9 415 01 Teplice
LV:	7147
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Teplice
Katastrální území:	Teplice-Trnovany
Počet obyvatel:	49 563

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.5.2019 za přítomnosti nájemníka bytu.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- informace z katastru nemovitostí ,vyhotoveno náhledem na internetu,dle stavu ke dni 29.5.2019 k.ú. Teplice - Trnovany,včetně náhledu do katastrální mapy.
- smlouva o nájmu družstevního bytu ze dne 1.10.2015.
- objednávka na znalecký posudek ze dne 28.5.2019 Asisteam s.r.o. Kroměříž.
- informace a sdělené objednavatelem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Stavební bytové družstvo " Mír " Teplice, Gagarinova 1558, 41501 Teplice, podíl 1 / 1  
Vlastnictví nemovitosti je pouze informativní.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Předložená dokumentace je pro zpracování znaleckého posudku dostatečná.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Předmětná nemovitost se nachází v obci Teplice, část Trnovany ,kdy se jedná o samostatně stojící dům v ulici V závětří. Jedná se o objekt obytného domu se třemi čísly popisnými. Dům obsahuje technické podlaží a 6 nadzemních podlaží s byty.  
Z veřejných sítí je do domu zavedena pitná voda,plyn a elektrická energie,dům je napojen na veřejnou kanalizaci.

## 8. Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka č. 109/1670

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Jedná se o 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: 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 (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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,086}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,119$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,968$$

### 1. Bytová jednotka č. 109/1670

Byt se nachází v panelovém domě, který obsahuje celkem 6 NP, předmětný byt leží v 2 NP. Panelový dům má provedeno kompletní kontaktní zateplení pláště budovy, okna jsou plastová, schody betonové s lepenou krytinou PVC, na chodbách jsou osazeny požární hydranty, v objektu je výtah, fasáda mnichovský a je osazen bleskosvod.

Zateplení fasády a osazení plastových oken bylo provedeno před 10 roky. Dům byl postaven kolem roku 1980 a je v dobrém technickém stavu.

Vlastní byt leží v 2 NP velikost 3 + kk, před 2 roky byla provedena kompletní rekonstrukce bytu. Byly provedeny veškeré nové instalace, centrální vytápění pouze s novým nátěrem, radiátory litinové, jsou provedeny nové povrchy plovoucích podlah, vnitřní příčky jsou nově vyzděny a to z Ytongu, veškeré vnitřní štukové omítky a částečně jsou povrchy upraveny sádkokartonovými deskami, se zapuštěnými bodovými svítidly, nové dveře do obývaných zárubní, nová kuchyňská linka s varnou deskou, nová koupelna včetně zařizovacích předmětů. Rekonstrukce bytu je provedena nadstandardně v dobré kvalitě.

Byt 3 + kk - předsiň, pokoj, pokoj, pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu + WC a nezasklenou lodžii.

mimo byt je komora na chodbě a ve sklepě je sklepní kóje.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Teplice
Stáří stavby:	40 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2017
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 489,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Byt č.109/1670:	( 68,63 ) *	1,00 =	68,63 m <sup>2</sup>
lodžie:	( 1,15*5,60 ) *	0,20 =	1,29 m <sup>2</sup>
komora na chodbě:	( 0,70*1,40 ) *	0,80 =	0,78 m <sup>2</sup>
sklepní kóje:	( 1,5 ) *	0,10 =	0,15 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>70,85 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
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. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (2 + 15) = \mathbf{0,915}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,915 = \mathbf{1,086}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,030}$$

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * I_V = 14\,489,- \text{ Kč/m}^2 * 1,086 = 15\,735,05 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,85 \text{ m}^2 * 15\,735,05 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,030 = 1\,079\,376,75 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 079 376,75 Kč**

## C. REKAPITULACE

1. Bytová jednotka č. 109/1670 1 079 376,80 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 079 376,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 079 380,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmdesátdevětstisícčtyřistaosmdesát Kč



## Stanovení ceny obvyklé

vychází s prodejních cen obdobných nemovitostí v lokalitě Teplice - Trnovany.

Cena dosažená při prodeji :

- prodej bytu V závětrí v roce 2018 podl.plocha 82 m<sup>2</sup> v 1 NP po rekonstrukci cca před 8 roky - prodáno 950.000,-Kč

- prodej bytu Trnovanská v roce 2019 podl.plocha 74 m<sup>2</sup> v 1 NP po částečné rekonstrukci cca před 5 roky - prodáno 1.050.000,-Kč

Cena porovnání - ceny dle obdobných staveb z inzerce prodejů :

u inzerovaných prodejů je nutno počítat, že požadované ceny nemusí být dosaženy při prodeji.

Tce . Nová Ves podl.plocha 80 m<sup>2</sup> - část.rekonstrukce = 1.150.000,-Kč

Tce Trnovany podl.plocha 77 m<sup>2</sup> - část.rekonstrukce = 1.100.000,-Kč

Tce - Trnovanská podl.plocha 75 m<sup>2</sup> - zdařilá rekonstrukce = 1.400.000,-Kč

Tce - Trnovanská podl.plocha 66 m<sup>2</sup> - dům po rekonstrukci,  
byt před rekonstrukcí = 1.100.000,-Kč

Všechny byty jsou velikosti 1 + 3 v panelové zástavbě se zatepleným pláštěm budovy.

Z výše uvedeného vyplývá, že byty obdobné velikosti v lokalitě Trnovany, případně Teplice se cena obvyklá pohybuje v rozsahu 950.000,-Kč až po 1.400.000,-Kč.

Při určení ceny obvyklé předmětného bytu je nutno porovnat místo bytu, podlahovou plochu a stav bytu a domu, jeho technický stav a rozsah provedené rekonstrukce a její kvalitu. Porovnání je provedeno mezi vypočtenou cenou dle vyhlášky Ministerstva financí, prodejními cenami a inzerovanými cenami k prodeji.

**Závěr :** dle provedené prohlídky nemovitostí, propočtu dle vyhlášky a prodejních cen v regionu a dle názoru znalce je cena obvyklá, **celé nemovitostí bytu č. 109/1670 bez pozemků je 1.200.000,-Kč.-**  
slovy : jeden milion dvě stě tisíc Kč.

V Novosedlicích 3. 6. 2019

Petr Pavlát  
Bystřická 428  
417 31 Novosedlice, okr. Teplice



V Novosedlicích 3.6.2019

Petr Pavlát  
Bystřická 428  
417 31 Novosedlice  
telefon: mob. 736 412 003

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.19.

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 29.10.1980 pod č.j.Spr 2910/80 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3333/22/19 znaleckého deníku.

