

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 034952/2023

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Dražbyprost s.r.o. Mírové náměstí 2/5 400 01 Ústí nad Labem
<b>Číslo jednací:</b>	54023
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Přítkovská č.p. 1646/7, Teplice, okres Teplice
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	22.06.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	22.06.2023
<b>Zhotovitel:</b>	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 v 1 vyhotovení.

<b>Místo a datum vyhotovení:</b>	V Praze, dne 25.06.2023
----------------------------------	-------------------------

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Ocenění družstevního podílu ve Stavebním bytovém družstvu „Mír“ Teplice, se sídlem Gagarinova 1558, Trnovany, 41501 Teplice, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 123/0461 na adrese Přítkovská 1646/7, Teplice, v bytovém domě č.p. 1646 který je součástí pozemku parc. č. 1762/7 (LV 7147), v katastrálním území Teplice-Trnovany, obec Teplice, okres Teplice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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 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: Bytová jednotka č. (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Přítkovská č.p. 1646/7, Teplice, okres Teplice  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Teplice  
Obec: Teplice  
Ulice: Přítkovská  
Katastrální území: Teplice-Trnovany  
Počet obyvatel: 48 766  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 586,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření bylo provedeno dne 22.06.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo:

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice, Gagarinova 1558, Trnovany, 41501 Teplice.

Nemovitosti:

Nevymezená družstevní bytová jednotka č. 123/0461 na adrese Přítkovská 1646/7, Teplice, v bytovém domě č.p. 1646 který je součástí pozemku parc. č. 1762/7 (LV 7147), v katastrálním území Teplice-Trnovany, obec Teplice, okres Teplice.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

Popis bytového domu:

Oceňovaný družstevní byt je situován v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové 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 výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v 70. letech 20. století. Na domě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - celková, střecha - celková, lodžie - celková, společné prostory - celková.

### Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: bez vad  
vybavení: bez vad  
podlahy: bez vad  
okna: bez vad  
střecha: bez vad  
zdívo: bez vad

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. Anuita je dle dostupných zjištění nulová. Jednotka se nachází v 6. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Bytová jednotka:		
Ostatní prostory	Předsíň	6,95 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	7,25 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	12,15 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	11,39 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	19,79 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Lodžie	4,01 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	1,05 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	2,85 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	12,00 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklepní kóje	2,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		73,43 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		79,44 m <sup>2</sup>

Bytové jádro je umakartové, vnitřní omítky jsou vápenocementové, okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové plné, prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

### Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino  
koupelna, wc: lino  
kuchyně: laminátová plovoucí podlaha  
místnosti: lino

Další vybavení bytové jednotky tvoří původní vestavěné skříně.

#### Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V - v současné době odpojeno. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden - v současné době pravděpodobně odpojeno. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

#### Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

bytové jádro: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

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 před rekonstrukcí.

#### Popis pozemku:

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

#### Širší vztahy:

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

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 povodně.

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**

Změna výměr obnovou operátu - bez vlivu na ocenění.

Tabulkový popis				
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	8		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	cca 70. léta 20. století		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	nej.
		zateplení pláště	celková	nej
		střecha	celková	nej
		lodžie	celková	nej
		společné prostory	celková	nej
	Základy	železobetonové 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	výtah, vstupní prostor, schodiště			
Popis stavu bytového domu	dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad			
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	6		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové plně, prosklené		

	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Bytová jednotka:		
		Ostatní prostory	Předsíň	6,95 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Chodba	7,25 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	12,15 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně	11,39 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Obývací pokoj	19,79 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Lodžie	4,01 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,05 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	2,85 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	12,00 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Sklepní kóje	2,00 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		73,43 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství		79,44 m <sup>2</sup>
	Elektřina	odpojeno		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano - předpoklad odpojeno		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Podlahy v bytě	chodba: lino koupelna, wc: lino kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: lino		
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
	Rekonstrukce	---		
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek		
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	bez porostů		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy		
	Poloha v obci	střední 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 povodně
	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
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	---
	Další informace	Změna výměr obnovou operátu - bez vlivu na ocenění



## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.06.2023 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 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

## 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 <sub>i</sub>
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	-0,01
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,143}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990}$$

## 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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité 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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,212}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,049}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. byt

Bytový dům ve vlastnictví bytového družstva bez vymezených bytových jednotek - podíl na společných částech domu a pozemku určen orientačně dle počtu bytů v domě (24).

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Teplice
Stáří stavby:	48 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	25 744,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha jednotky:	73,43 *	1,00 =	73,43 m <sup>2</sup>
Lodžie:	4,01 *	0,70 =	2,81 m <sup>2</sup>
Sklepní kóje:	2,00 *	0,10 =	0,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			76,44 m <sup>2</sup>

### 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: 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:

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

9

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$

#### Ocenění

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

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 76,44 \text{ m}^2 * 16\,939,55 \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 1,060 = 1\,358\,825,25 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 358 825,25 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,060 = 1,049$**

#### **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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 586,-	1,049		1 663,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1762/7	288	1 663,71	479 148,48
Stavební pozemek - celkem				288	<b>479 148,48</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 479 148,48 Kč**

#### **Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. = 479 148,48 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 479 148,48 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 358 825,25 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 479 148,48 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 / 24

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$479\,148,48\text{ Kč} \cdot 1 / 24 = 19\,964,52\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 19 964,52 Kč

**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena**

= **1 378 789,77 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 378 790,- Kč**

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými 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.

### Bytová jednotka č.

Bytová jednotka, Přítkovská č.p. 1646/7, 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	Přítkovská č.p. 1646/7, Teplice, okres Teplice	73.43 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	lodžie, sklepní kóje
1	Přítkovská, Teplice, okres Teplice	47 m <sup>2</sup>	panelová	dobry	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	sklepní kóje
2	Přítkovská, Teplice, okres Teplice	46 m <sup>2</sup>	panelová	dobry	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	sklepní kóje
3	Přítkovská, Teplice, okres Teplice	47 m <sup>2</sup>	panelová	dobry	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	sklepní kóje
4	Přítkovská, Teplice, okres Teplice	67 m <sup>2</sup>	panelová	dobry	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	lodžie, sklepní kóje
5	Přítkovská, Teplice, okres Teplice	78 m <sup>2</sup>	panelová	dobry	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	lodžie, sklepní kóje

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> 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	19 148,94 Kč	0.9	17 234,04 Kč	1	1.03	1	1.01	1.02	1	0.97	1.02927282	16 743,90 Kč
2	23 891,30 Kč	0.9	21 502,17 Kč	1	1.03	1	1	1.02	1	0.97	1.019082	21 099,55 Kč
3	17 021,28 Kč	0.9	15 319,15 Kč	1	1.03	1	1	1.02	1	0.97	1.019082	15 032,30 Kč
4	20 597,01 Kč	0.9	18 537,31 Kč	1	1.01	1	1	1.02	1	1	1.0302	17 993,89 Kč
5	16 282,05 Kč	0.9	14 653,85 Kč	1	1	1	1	1.02	1	1	1.02	14 366,52 Kč
Celkem průměr											17 047,23 Kč	
Minimum											14 366,52 Kč	
Maximum											21 099,55 Kč	
Směrodatná odchylka - s											2 676,55 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											14 370,69 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											19 723,78 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita												
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha												
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce												
K4 - Koeficient úpravy: stav												
K5 - Koeficient úpravy: Vnitřní vybavení a součásti												
K6 - Koeficient úpravy: Bytové jádro												
K7 - Koeficient úpravy: Příslušenství												
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												

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

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. 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 kvalitě 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

$$17\,047,23 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 73,43 \text{ m}^2$$

$$= 1\,251\,778,10 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 252 000 Kč**



## **E. REKAPITULACE**

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	<b>1.378.790,- Kč</b>
Výsledek dle porovnávací metody:	<b>1.252.000,- Kč</b>

### **O d ů v o d n ě n í :**

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

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 a tyto výsledky má znalec za prokázané.

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 závěrečného výroku o ceně a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

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

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Ocenění družstevního podílu ve Stavebním bytovém družstvu „Mír“ Teplice, se sídlem Gagarinova 1558, Trnovany, 41501 Teplice, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 123/0461 na adrese Přítkovská 1646/7, Teplice, v bytovém domě č.p. 1646 který je součástí pozemku parc. č. 1762/7 (LV 7147), v katastrálním 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 oceňovaného družstevního podílu v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**1.252.000,- Kč**

Slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátdvatisíc Kč

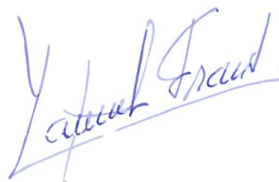
### V y p r a c o v a l :

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

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

V Praze, dne 25.06.2023

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



.....  
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

## 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 **034952/2023**.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

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

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1762/7</a>
Obec:	<a href="#">Teplice [567442]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Teplice-Trnovany [766259]</a>
Číslo LV:	<a href="#">7147</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	288
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Trnovany [166260]</a> ; č. p. 1646; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">1762/7</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 1646</a>
Ulice:	<a href="#">Přítkovská</a>
Adresní místa:	<a href="#">Přítkovská 1646/7</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice, Gagarinova 1558, Trnovany, 41501 Teplice	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

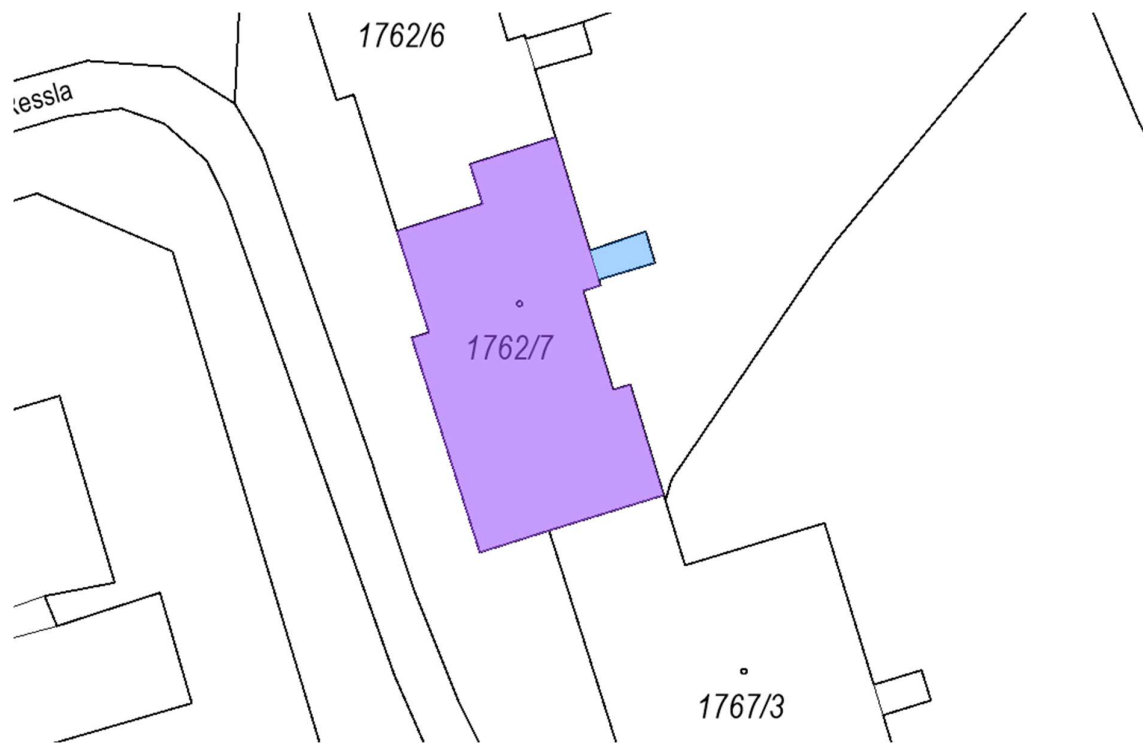
Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

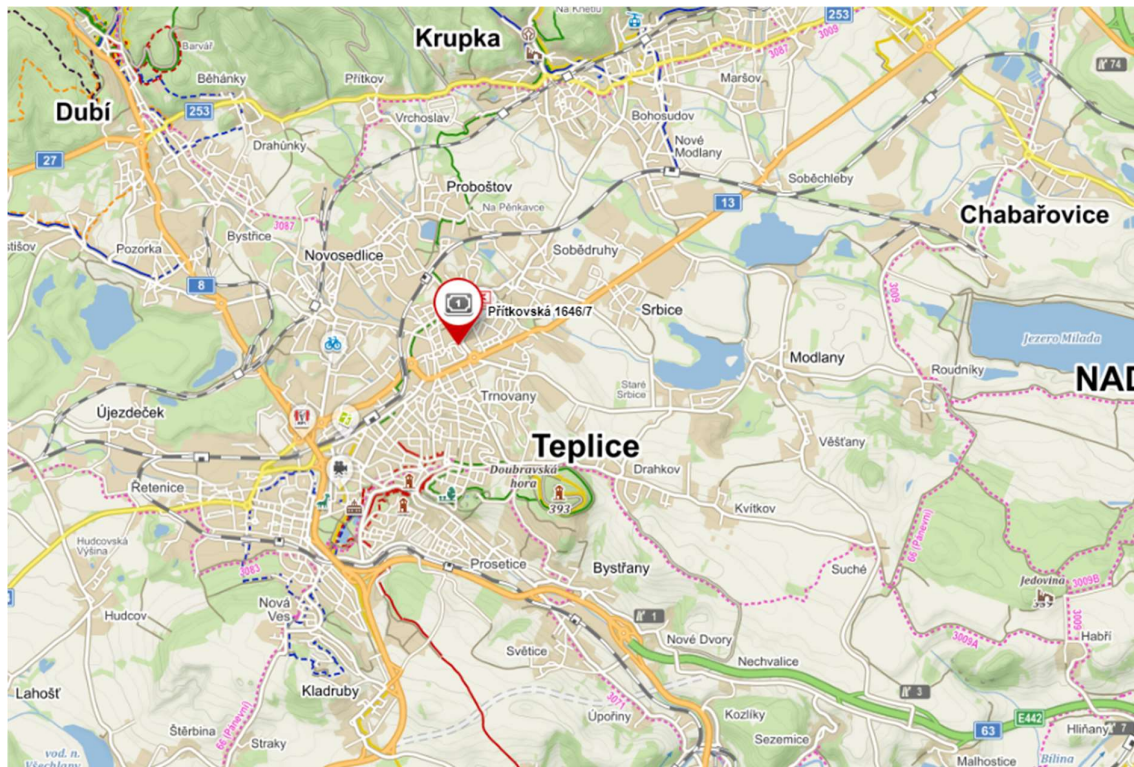
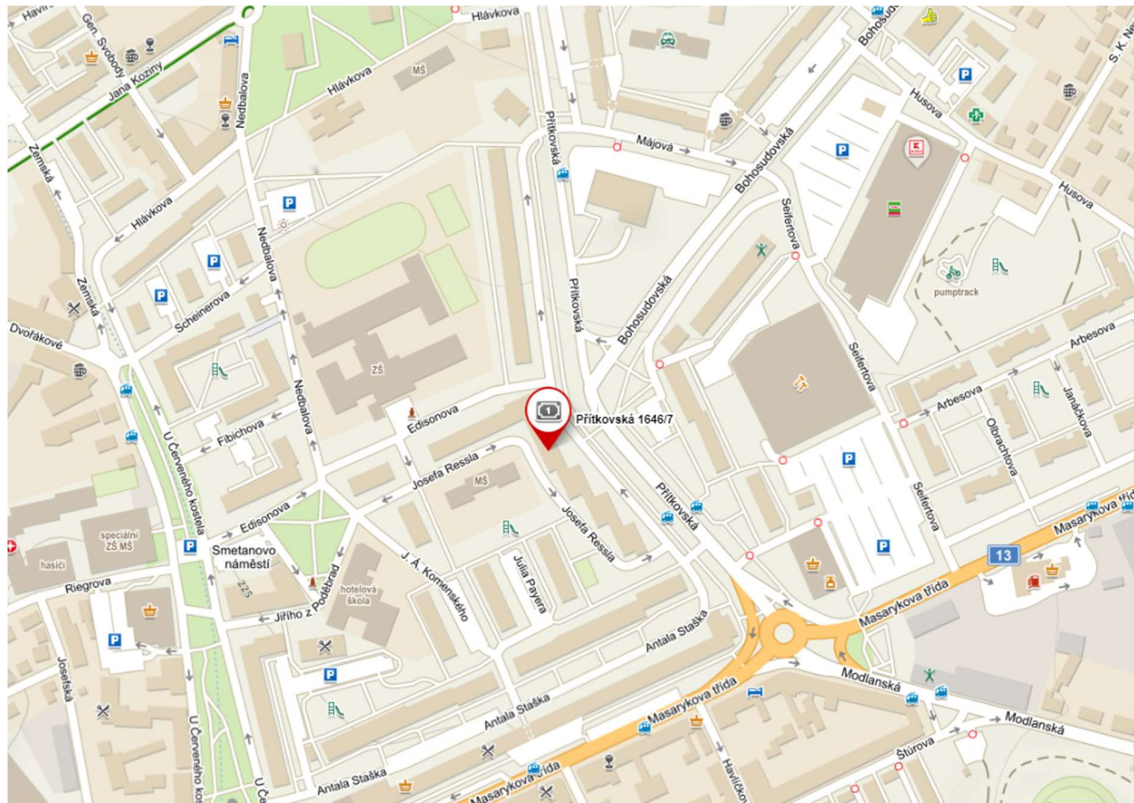
Typ
Změna výměr obnovou operátu

#### 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](#)



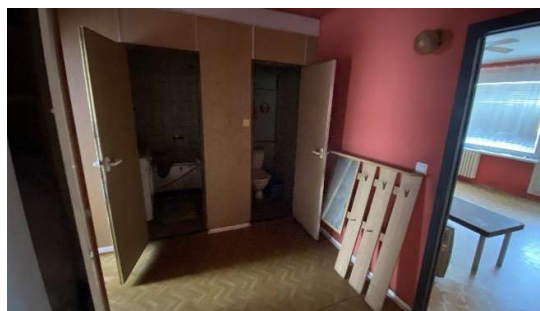
## Situační mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění



Celkový pohled



Chodba



Pokoj



Kuchyně



Koupelna



Pokoj

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

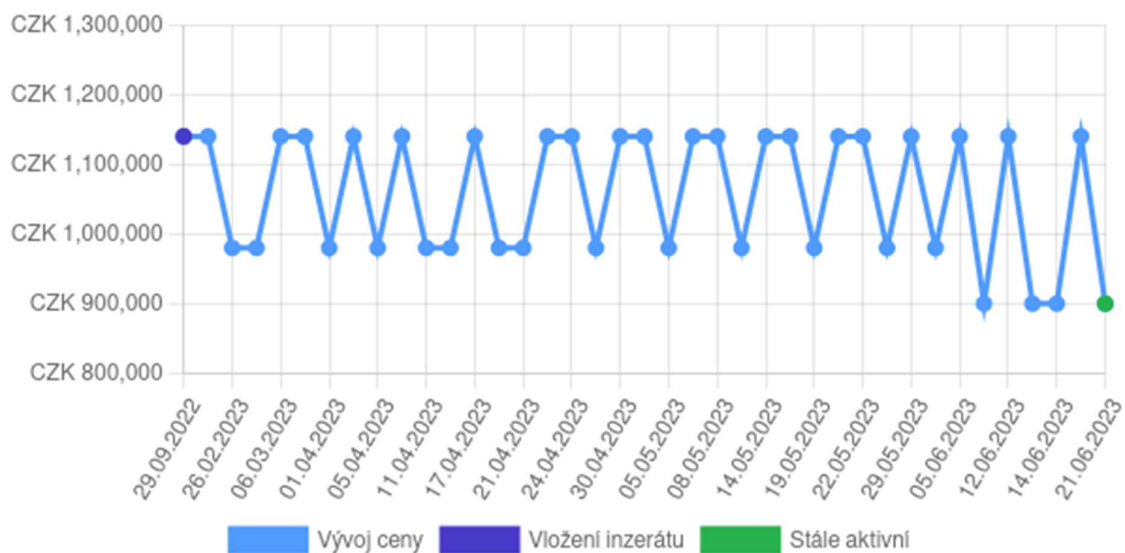


Byt, 47 m<sup>2</sup>, Přítkovská, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 900 000 Kč

Lokalita: Přítkovská, Teplice, okres Teplice

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



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

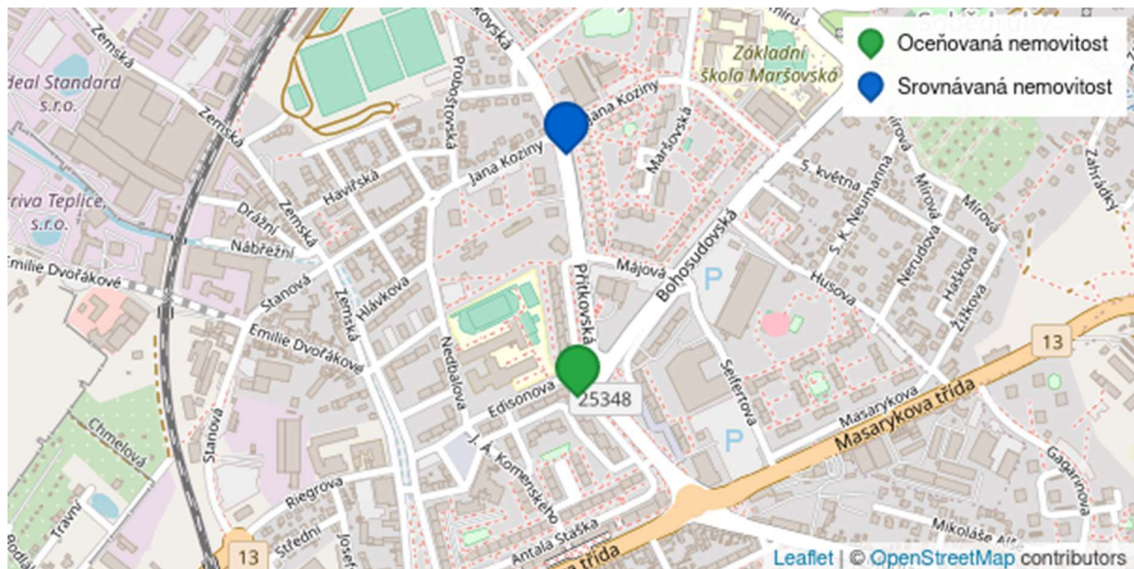
<b>Lokalita</b>	Přítkovská, Teplice, okres Teplice	<b>Cena</b>	900 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	5
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Podlahová plocha</b>	47 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	47 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+kk
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8	<b>Voda</b>	Vodovod

K prodeji dr. byt o dispozici 2+kk, který se nachází ve 4. patře /5. NP/ panelového domu v Teplicích - Trnovanech, ulice Přítkovská. Dům ve vlastnictví a správě BD Trnovany, objekt po kompletní revitalizaci. Byt udržovaný, čistý, připravený k nenáročnému bydlení nebo k rekonstrukci dle nového vlastníka. Jeho součástí je sklepní kóje. Nájemné 1.900,- Kč měsíčně + energie.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

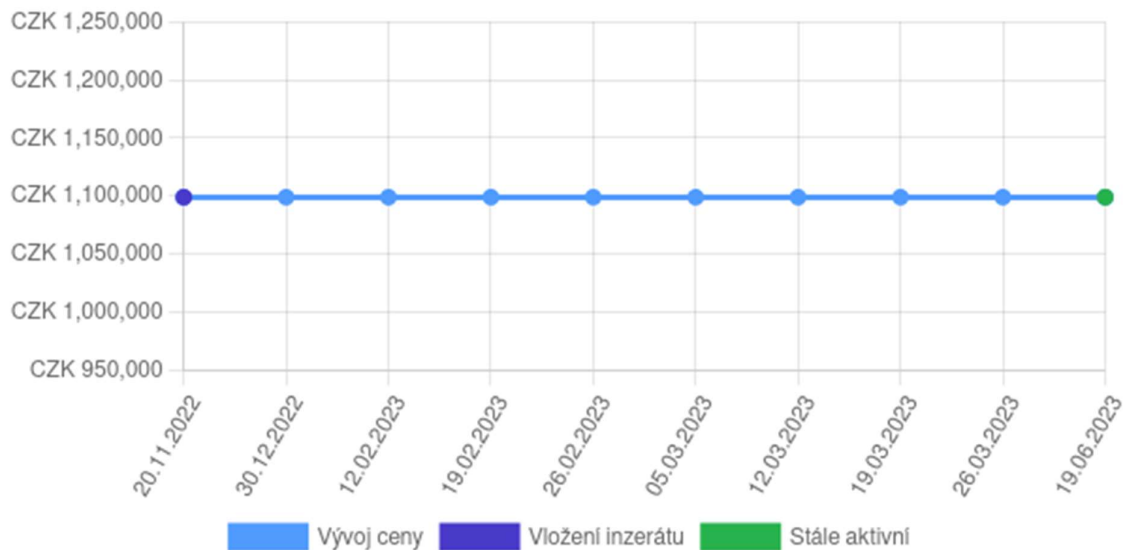


Byt, 46 m<sup>2</sup>, Přítkovská, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 1 099 000 Kč

Lokalita: Přítkovská, Teplice, okres Teplice

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



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

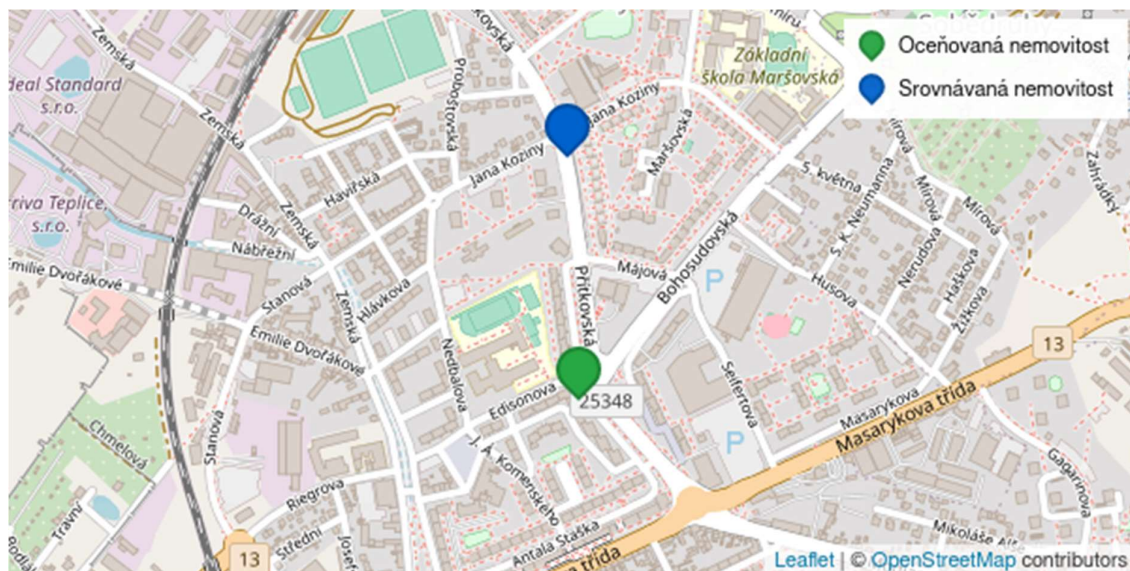
<b>Lokalita</b>	Přítkovská, Teplice, okres Teplice	<b>Cena</b>	1 099 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně právního servisu + poplatek za převod na BD 15.730,- Kč
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	6
<b>Podlahová plocha</b>	46 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	46 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+kk	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet NP</b>	8
<b>Voda</b>	Vodovod		

K prodeji družstevní byt 2+kk (46,30 m<sup>2</sup>) v Teplicích části Trnovany, ulice Přítkovská 1611/10. Dům je po celkové revitalizaci- zateplení, fasáda, střecha, plastová okna, odpady, výtah. Byt se nachází ve 5. patře (6.NP- s výtahem). Byt je v původním stavu vhodném k rekonstrukci, součástí prodeje je již schválená dokumentace k rekonstrukci bytového jádra od družstva. fond oprav a poplatky družstvu jen 905,-Kč/měsíčně + energie.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

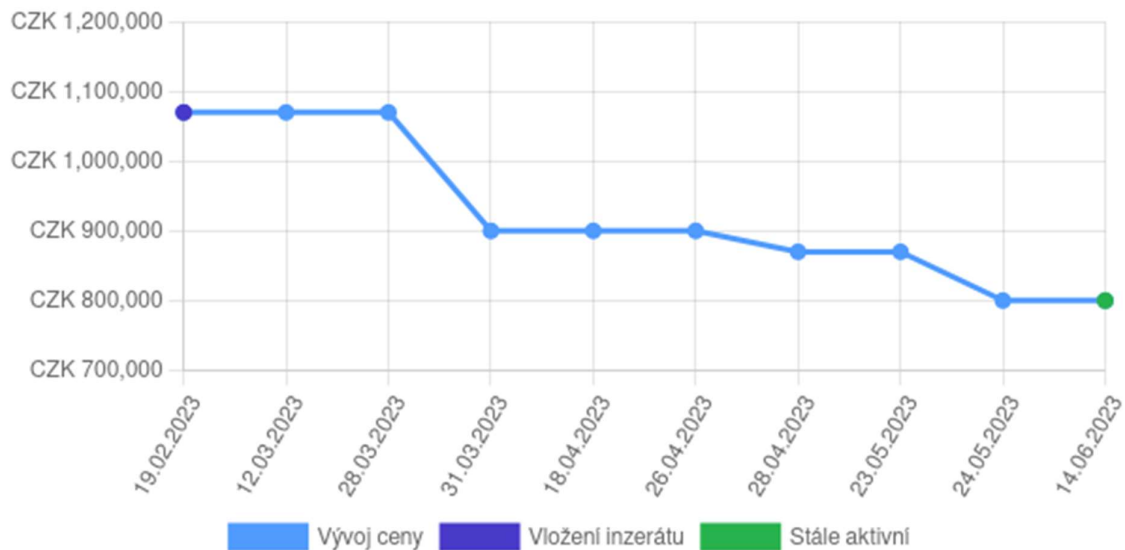


Byt, 47 m<sup>2</sup>, Přítkovská, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 800 000 Kč

Lokalita: Přítkovská, Teplice, okres Teplice

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



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

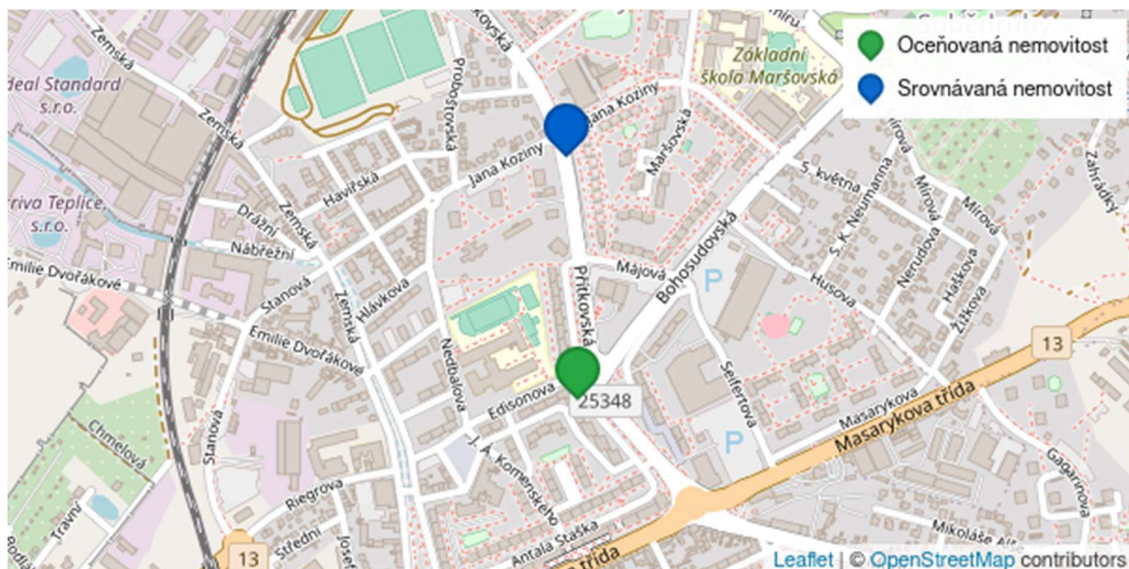
<b>Lokalita</b>	Přítkovská, Teplice, okres Teplice	<b>Cena</b>	800 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Elektrína</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	6	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlahová plocha</b>	47 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	47 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+kk	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	9
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod

Podívejte se na naši nabídku bytu 2+kk v družstevním vlastnictví o ploše 47 m<sup>2</sup> v Teplicích, ulice Přítkovská. Byt se nachází v 6. patře panelového domu. Byt má plastová okna, je v původním stavu. Parkování je přímo u domu, blízká dostupnost MHD, do centra města cca 5 min. Před domem je autobusová zastávka směr Teplice centrum. V blízkosti je škola, školka, dětské hřiště, obchody, pošta, lékař a veškerá občanská vybavenost. Díky tomu je byt vhodný i jako investice k pronajímání.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

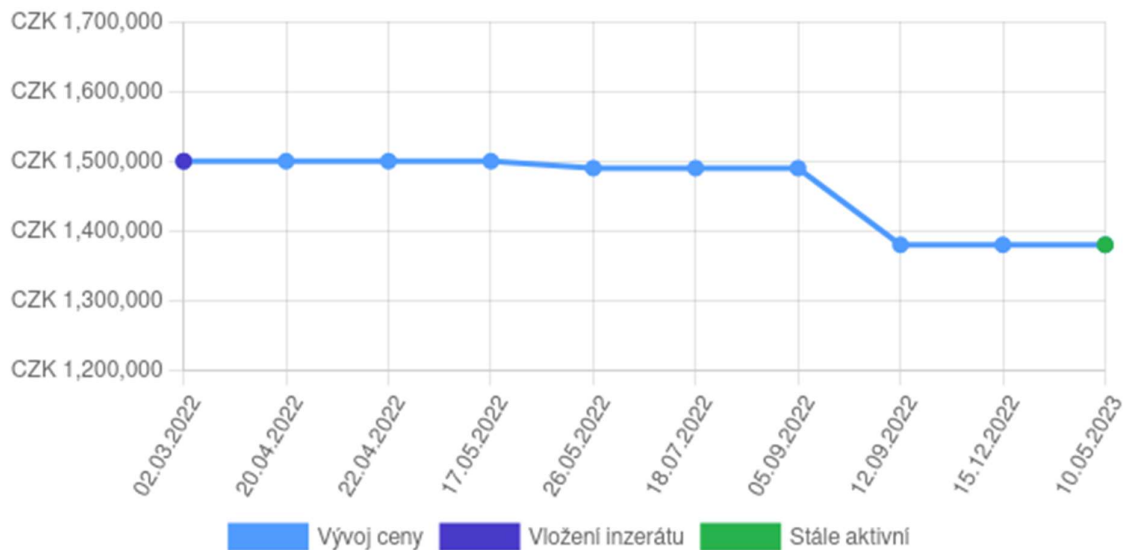


Byt, 67 m<sup>2</sup>, Přítkovská, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 1 380 000 Kč

Lokalita: Přítkovská, Teplice, okres Teplice

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



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

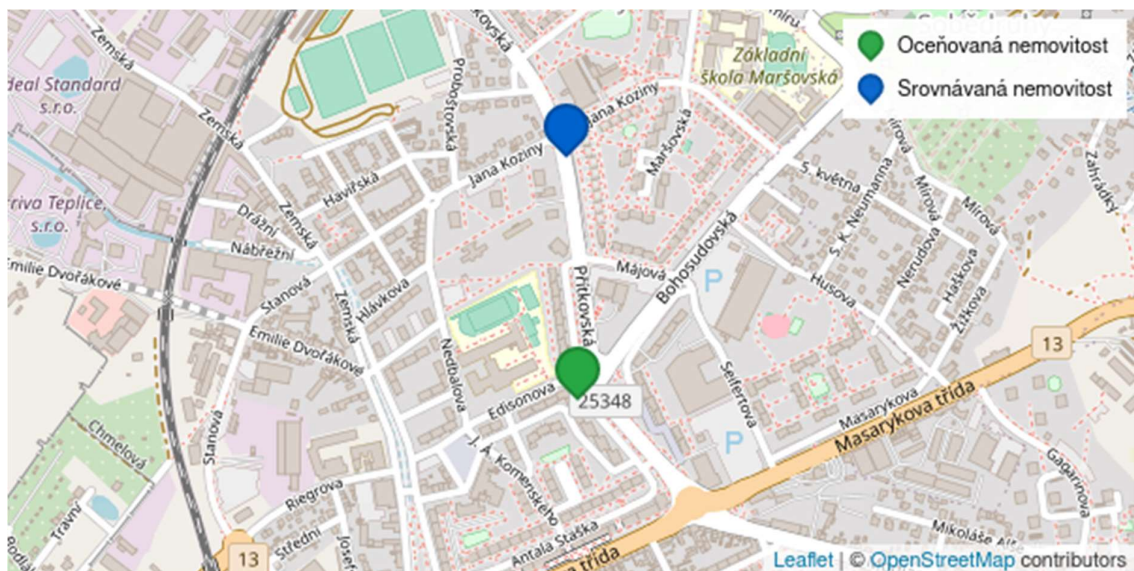
<b>Lokalita</b>	Přítkovská, Teplice, okres Teplice	<b>Cena</b>	1 380 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Podlaží bytu</b>	2
<b>Podlahová plocha</b>	67 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	67 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Sídlště
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	9
<b>Plyn</b>	Plynovod		

Nabízíme Vám ve výhradním zastoupení naší RK DREAMS k prodeji družstevní byt 3+1 se zasklenou lodží. Jednotka v 2.NP o rozloze 76 m2 se nachází v klidné a žádané lokalitě města. DR byt patří pod BD Trnovany. Poplatek za přepis bytu platí kupující napůl s prodávajícím. Byt je v původním stavu vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. K bytu náleží sklepní kóje. Dům prošel celkovou revitalizací

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

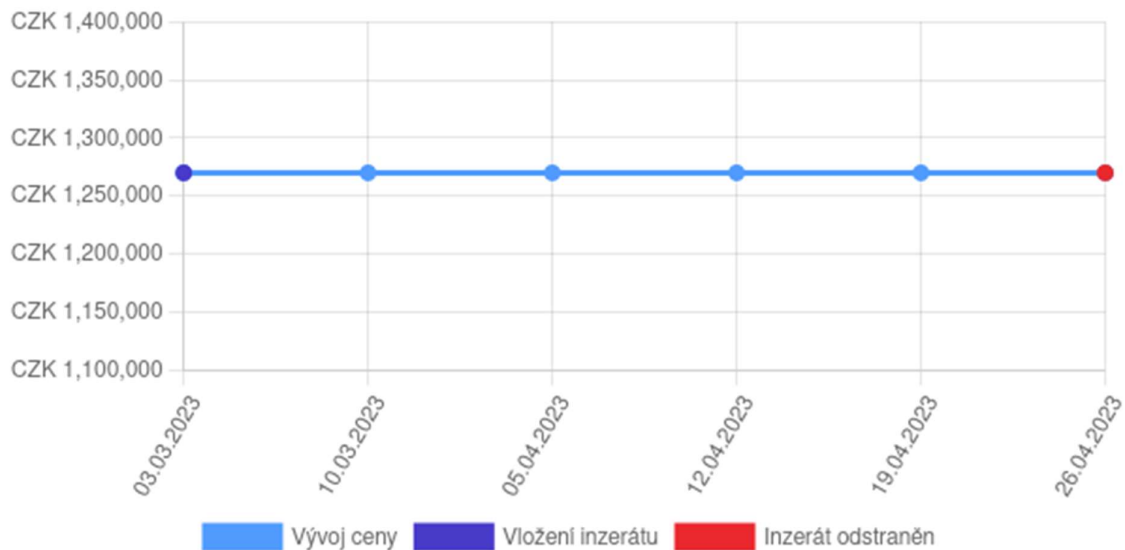


Byt, 78 m<sup>2</sup>, Přítkovská, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 1 270 000 Kč

Lokalita: Přítkovská, Teplice, okres Teplice

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



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

<b>Lokalita</b>	Přítkovská, Teplice, okres Teplice	<b>Cena</b>	1 270 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Podlaží bytu</b>	2
<b>Podlahová plocha</b>	78 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	78 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8

Ráda Vám zprostředkují prodej dr. bytu 3+1+L o celkové obytné ploše 78 m<sup>2</sup>. Nachází se v 1. patře v opraveném panelovém domě v Teplicích v ulici Přítkovská. Byt je v původním stavu, je tedy vhodný k rekonstrukci dle představ každého z Vás. Výhodou je prostorná a zasklená lodžie. BD Trnovany. Jedná se o

lokalitu s veškerou občanskou vybaveností. V případě potřeby zajistím výhodné financování této koupě. V případě zájmu o tuto nemovitost můžete nabídnout svou vlastní nemovitost protiúčtem.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

