

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18766-983/2023

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Dražbyprost s.r.o. Mírové náměstí 2/5, 400 01 Ústí nad Labem
<b>Číslo jednací:</b>	55023
<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>	Dukelských hrdinů č.p. 285, Krupka, okres Teplice
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	01.06.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	01.06.2023
<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 17 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 02.06.2023

## **A. ZADÁNÍ**

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

Ocenění družstevního podílu v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice, se sídlem Střední 1057/11, Trnovany, 41501 Teplice, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 5101-3315 na adrese Krupka, Dukelských hrdinů 285, v bytovém domě č.p. 283, 284, 285, 286, který je součástí pozemku parc. č. st. 548, bytový dům a pozemek zapsané na listu vlastnictví č. 1070, pro katastrální území Maršov u Krupky, obec Krupka, 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: Družstevní byt č. 5101-3315 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Dukelských hrdinů č.p. 285, Krupka, okres Teplice  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Teplice  
Obec: Krupka  
Ulice: Dukelských hrdinů  
Katastrální území: Maršov u Krupky  
Počet obyvatel: 12 365  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 586,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **1 319,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 01.06.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Okresní stavební bytové družstvo Teplice, Střední 1057/11, Trnovany, 41501 Teplice.

#### Nemovitosti:

Nevymezený družstevní byt č. 5101-3315 na adrese Krupka, Dukelských hrdinů 285, v bytovém domě č.p. 283, 284, 285, 286, který je součástí pozemku parc. č. st. 548, bytový dům a pozemek zapsané na listu vlastnictví č. 1070,, pro katastrální území Maršov u Krupky, obec Krupka, okres Teplice.

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

#### **5. Celkový popis nemovitosti**

##### Popis bytového domu:

Oceňovaný družstevní byt je umístěn 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 betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky tvořeny prefabrikovanými panely a zateplení pláště není provedeno. 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, lodžie - celková, společné prostory - částečná, výtah - celková.

##### Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

okna: 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 nepřímě. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

##### Popis bytové jednotky:

Oceňovaný byt je v družstevním vlastnictví. Dle dostupných zjištění je anuita nulová. Jednotka se nachází v 5. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+kk.

5. NP		
Ostatní prostory	Chodba	5,80 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	0,95 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	2,13 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	9,95 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	16,63 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyňský kout	3,43 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Komora (mimo byt)	0,80 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		38,89 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		39,69 m <sup>2</sup>

Bytové jádro je umakartové a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na jihozápad.

Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové plné, prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné - poškozené, kryté ocelovou mříží. Osvětlovací techniku tvoří stropní, bodová svítidla.

#### Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino  
koupelna, wc: lino  
kuchyně: lino  
místnosti: lino

Další vybavení bytové jednotky tvoří vestavěné skříně v předsíni.

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

Do jednotky je zavedena elektrina o napětí 230 V - nyní odpojeno. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

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

rozvody: 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 rovinný. 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 dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

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

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

Na listu vlastnictví č. 1070 je zapsáno zástavní právo zákonné - 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	nejz.
		lodžie	celková	nejz
		společné prostory	částečná	nejz
		výtah	celková	nejz
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
Vnější omítky	prefabrikované panely			
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: zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: zastaralý prvek okna: bez vad			
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	2+kk		
	Podlaží bytové jednotky	5		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		

	Orientace oken obytných místností	jihozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové plné, prosklené		
	Osvětlovací technika	stropní, bodová svítidla		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	5. NP		
		Ostatní prostory	Chodba	5,80 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	0,95 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	2,13 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	9,95 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	16,63 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyňský kout	3,43 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Komora (mimo byt)	0,80 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		38,89 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství		39,69 m <sup>2</sup>
	Elektřina	odpojeno		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Podlahy v bytě	chodba: lino koupelna, wc: lino kuchyně: lino místnosti: lino		
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
	Rekonstrukce			
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad bytové jádro: zastaralý prvek zdívo: 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	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; 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 parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se středním indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	---
	Další informace	Na listu vlastnictví č. 1070 je zapsáno zástavní právo zákonné - bez vlivu na ocenění.



## **7. Metoda ocenění**

Pro účely ocenění k datu 01.06.2023 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 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, byla určena cena zjištěná.

## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,285}$$

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

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

#### 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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,362}$$

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 nemá vymezené bytové jednotky - podíl na společných částech je orientačně stanoven podle počtu bytů v domě (96).

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	48 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 814,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha jednotky:	38,89 * 1,00 =	38,89 m <sup>2</sup>
Komopra mimo byt:	0,80 * 0,80 =	0,64 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>39,53 m<sup>2</sup></u>

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
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: 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 stáří 48 let:

$$s = 1 - 0,005 * 48 = \mathbf{0,760}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,760 = \mathbf{0,543}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,285}$

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

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 14\,814,- \text{ Kč/m}^2 * 0,543 = 8\,044,- \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,53 \text{ m}^2 * 8\,044,- \text{ Kč/m}^2 * 1,285 * 1,060 = 433\,119,63 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 433 119,63 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,285}$

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

##### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,285 * 1,000 * 1,060 = 1,362$$

### 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	1 319,-	1,362		1 796,48

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	st. 548	998	1 796,48	1 792 887,04
Stavební pozemek - celkem			998		<b>1 792 887,04</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **1 792 887,04 Kč**

**Cena nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky 1.2.** = **1 792 887,04 Kč**

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **1 792 887,04 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **433 119,63 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 792 887,04 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 / 96

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 792 887,04 Kč \* 1 / 96 = 18 675,91 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **18 675,91 Kč**

**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena** = **451 795,54 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **451 800,- Kč**

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Soubor porovnávaných vzorků

Bytová jednotka, Dukelských hrdinů č.p. 285, Krupka, okres Teplice							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Vnitřní vybavení a součásti	K6 - Bytové jádro	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Dukelských hrdinů č.p. 285, Krupka, okres Teplice	38.89 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti, nebo dožité	umakartové jádro	komora mimo byt
1	Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice	40 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	neuveďeno
2	Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice	41 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	komora mimo byt, sklepní kóje
3	Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice	40 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	komora mimo byt, sklepní kóje
4	Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice	40 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	sklepní kóje
5	Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice	40 m <sup>2</sup>	panelová	dobrý	částečně obnovené vybavení a součásti	umakartové jádro	neuveďeno

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

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové 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 oceňovanáho objektu odvozená ze srovnání
1	9 975,00 Kč	0.9	8 977,50 Kč	1	1	1	1	0.99	1	0.99	0.9801	9 159,78 Kč
2	13 414,63 Kč	0.9	12 073,17 Kč	1	1	1	1	1	1	1.01	1.01	11 953,63 Kč
3	10 875,00 Kč	0.9	9 787,50 Kč	1	1	1	1	1	1	1.01	1.01	9 690,59 Kč
4	16 250,00 Kč	0.9	14 625,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	1	14 625,00 Kč
5	24 450,00 Kč	0.9	22 005,00 Kč	1	1	1	1.1	1.14	1	0.99	1.24146	17 725,10 Kč
Celkem průměr											12 630,82 Kč	
Minimum											9 159,78 Kč	
Maximum											17 725,10 Kč	
Směrodatná odchylka - s											3 573,52 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											9 057,31 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											16 204,34 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												

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

$$12\,630,82 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 38,89 \text{ m}^2$$

$$= 491\,212,59 \text{ Kč}$$

#### Celková cena po zaokrouhlení:

**491 000 Kč**

## E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **451.800,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **491.000,- Kč**

### 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.

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

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé 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 v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice, se sídlem Střední 1057/11, Trnovany, 41501 Teplice, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 5101-3315 na adrese Krupka, Dukelských hrdinů 285, v bytovém domě č.p. 283, 284, 285, 286, který je součástí pozemku parc. č. st. 548, bytový dům a pozemek zapsané na listu vlastnictví č. 1070, pro katastrální území Maršov u Krupky, obec Krupka, 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**

**491.000,- Kč**

Slovy: Čtyřistadevadesátjeden tisíc Kč



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

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

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

V Praze, dne 02.06.2023

## **O s t a t n í   ú d a j e :**

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

.....  
Martin Svoboda

.....  
Martin Málek

.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

## **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 18766-983/2023 znaleckého deníku.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

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

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 548</a>
Obec:	<a href="#">Krupka [567639]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Maršov u Krupky [675300]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1070</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	998
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="#">Maršov [75302]</a> ; č. p. 283, 284, 285, 286; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 548</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 283, č. p. 284, č. p. 285, č. p. 286</a>
Ulice:	<a href="#">Dukelských hrdinů</a>
Adresní místa:	<a href="#">Dukelských hrdinů č. p. 283</a> , <a href="#">Dukelských hrdinů č. p. 284</a> , <a href="#">Dukelských hrdinů č. p. 285</a> , <a href="#">Dukelských hrdinů č. p. 286</a>

### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Okresní stavební bytové družstvo Teplice, Střední 1057/11, Trnovany, 41501 Teplice	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

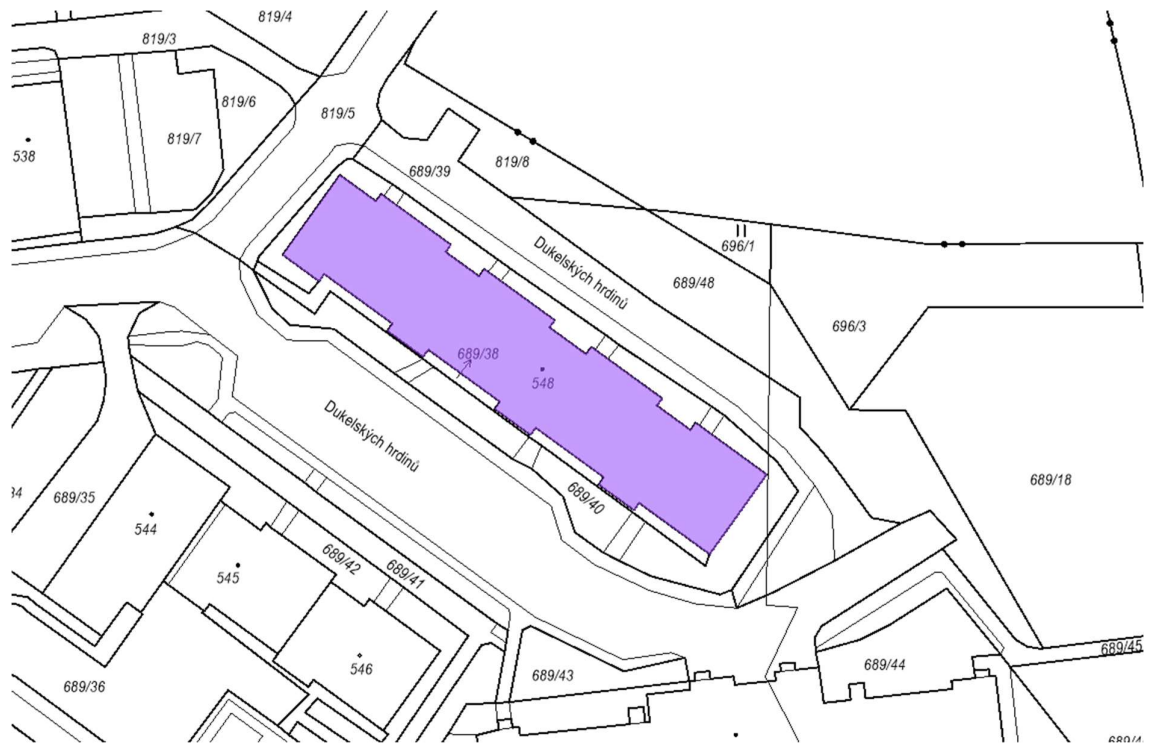
Typ
Zástavní právo zákonné

### Jiné zápisy

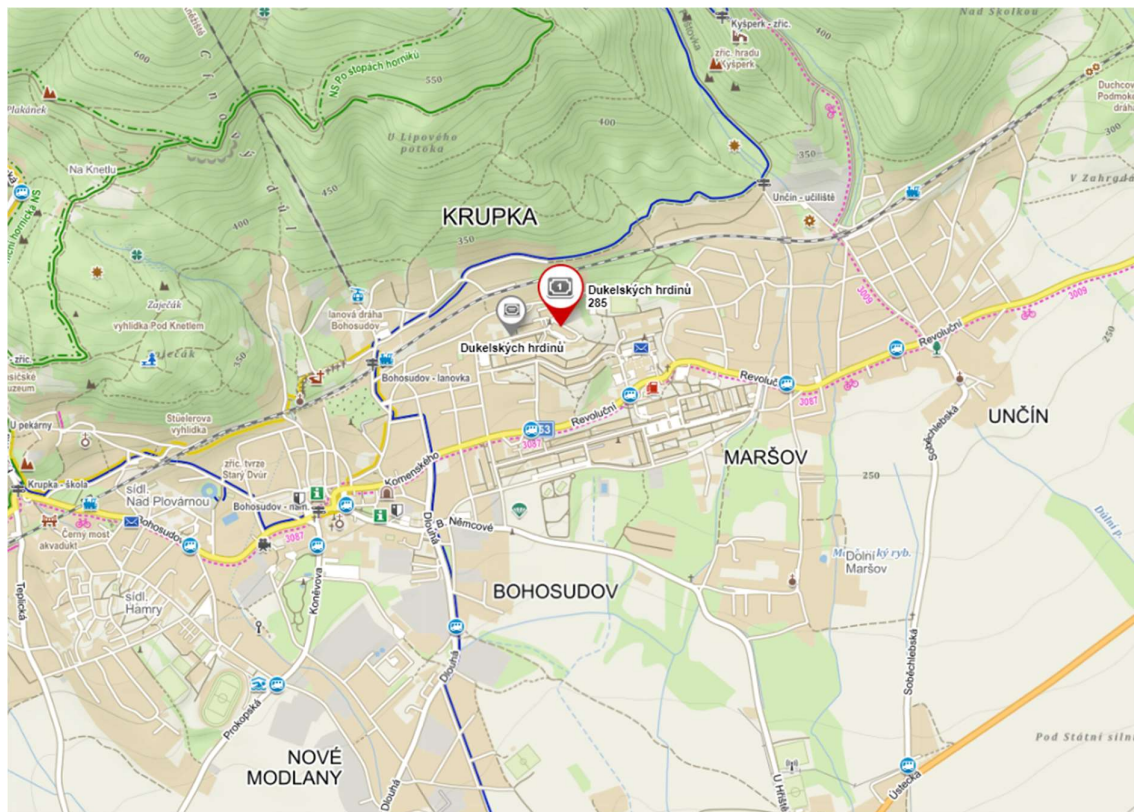
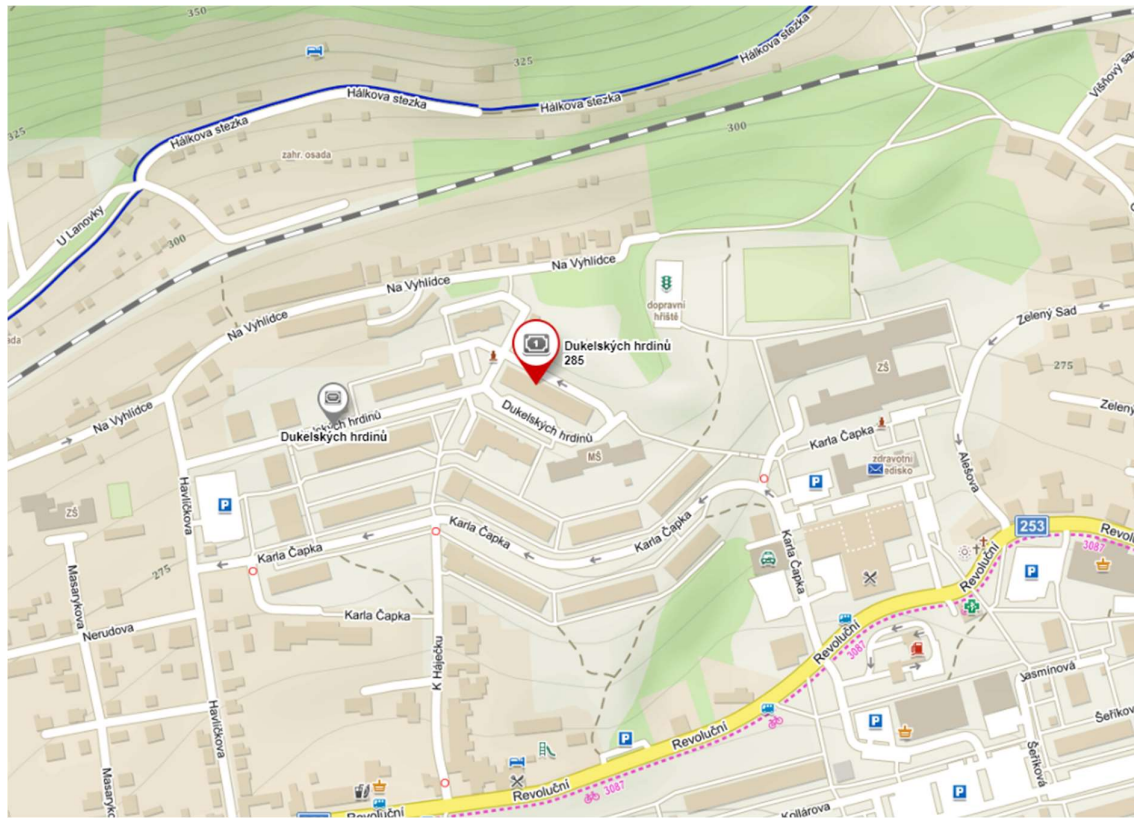
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

### 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](#)



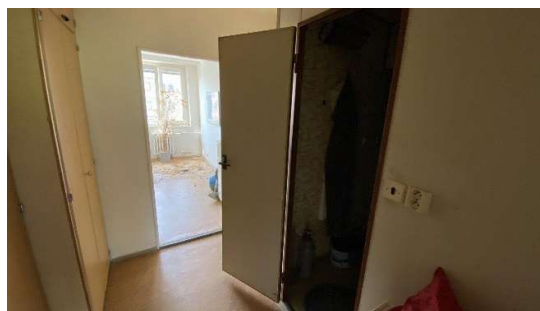
## Situační mapa



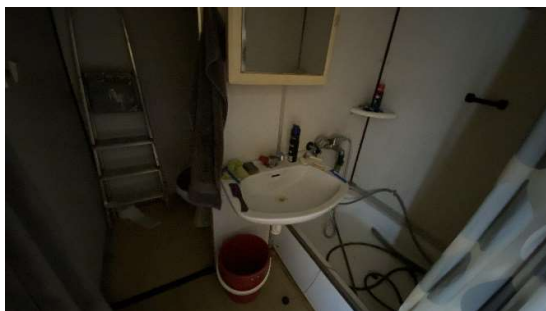
## Fotodokumentace předmětu ocenění



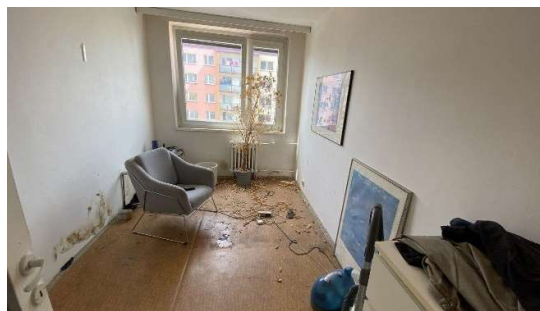
Celkový pohled



Předsíň



Koupelna



Pokoj



Kuchyňský kout



Pokoj

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

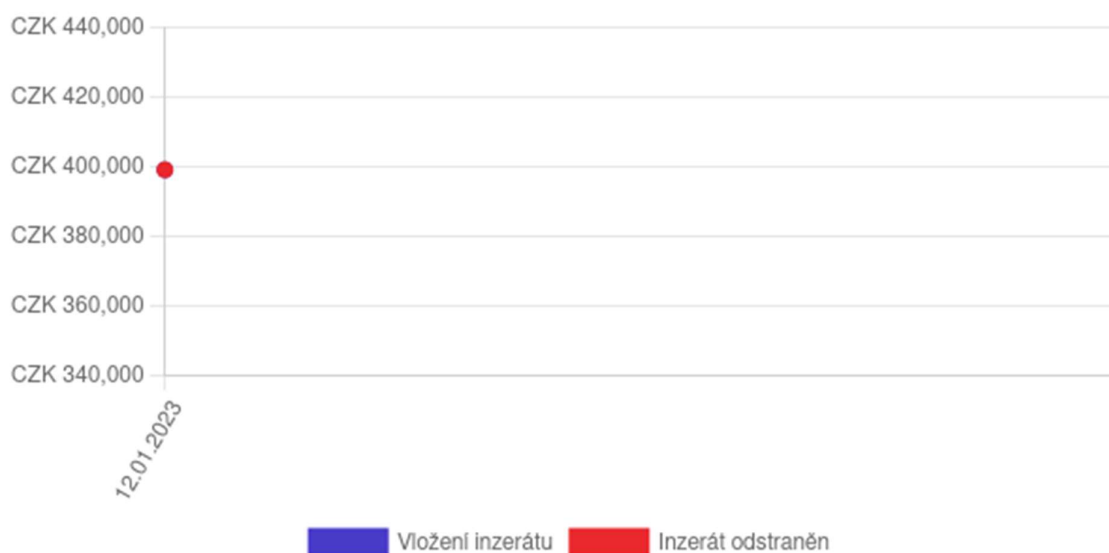


**Byt, 40 m<sup>2</sup>, Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice**

**Celková cena: 399 000 Kč**

**Lokalita: Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice**

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



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

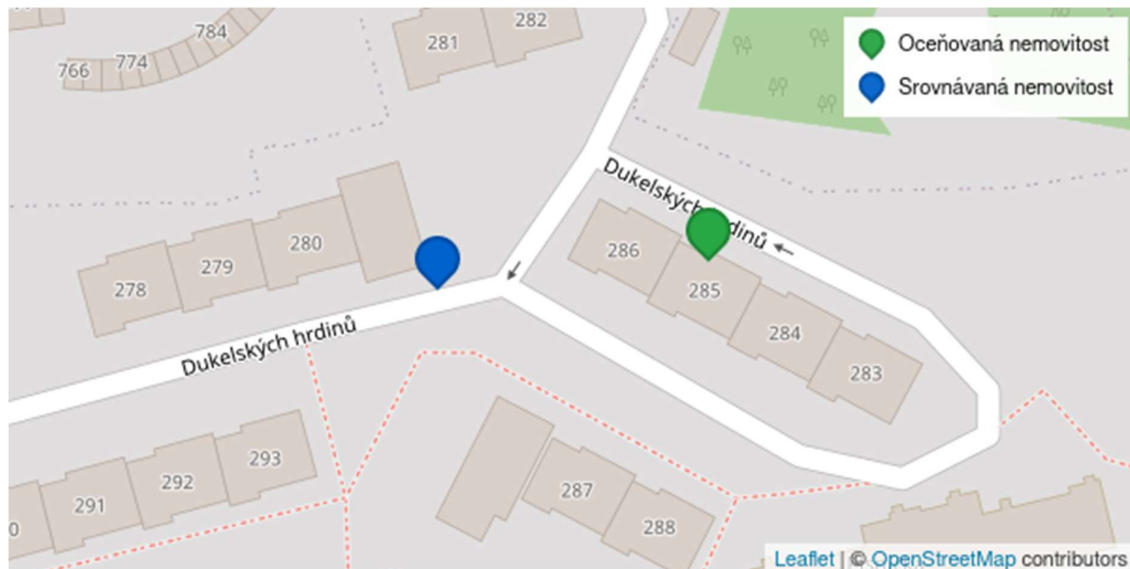
<b>Lokalita</b>	Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice	<b>Cena</b>	399 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Podlaží bytu</b>	7
<b>Podlahová plocha</b>	40 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+kk	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	7

Ráda Vám zprostředkují prodej dr. bytu 2+kk o obytné ploše 40 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 7. patře panelového opraveného domu s výtahem. Jinak bytové jádro je v původním stavu. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. V případě potřeby zajistím financování této koupě.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

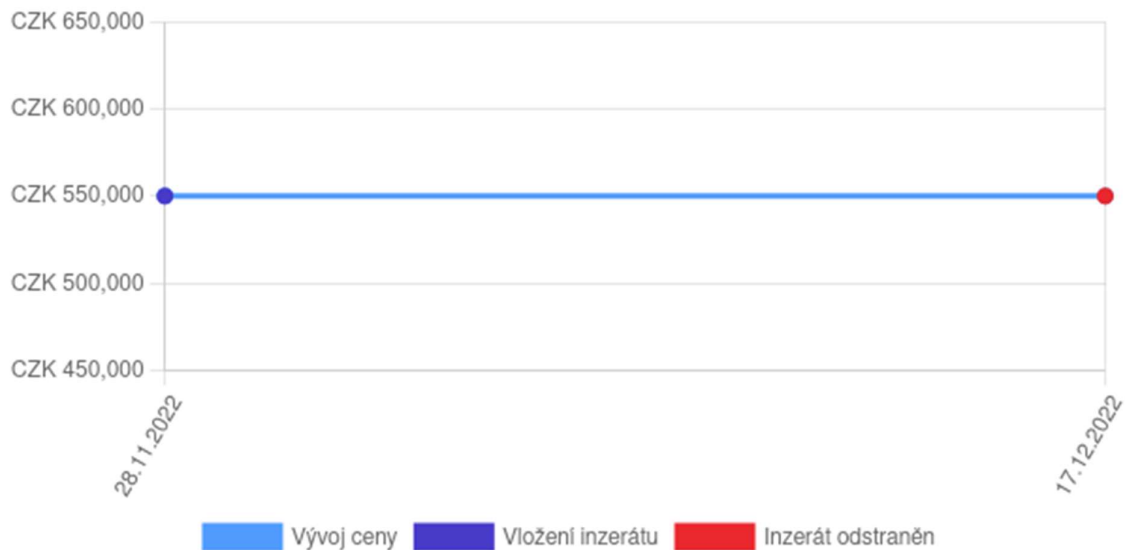


Byt, 41 m<sup>2</sup>, Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 550 000 Kč

Lokalita: Dukelských hrdinů, Krupka, 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>	Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice	<b>Cena</b>	550 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Poznámka k ceně</b>	+ přípis, + provize RK, včetně právního servisu
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	3
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Užitná plocha</b>	41 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	<b>Podlahová plocha</b>	41 m <sup>2</sup>

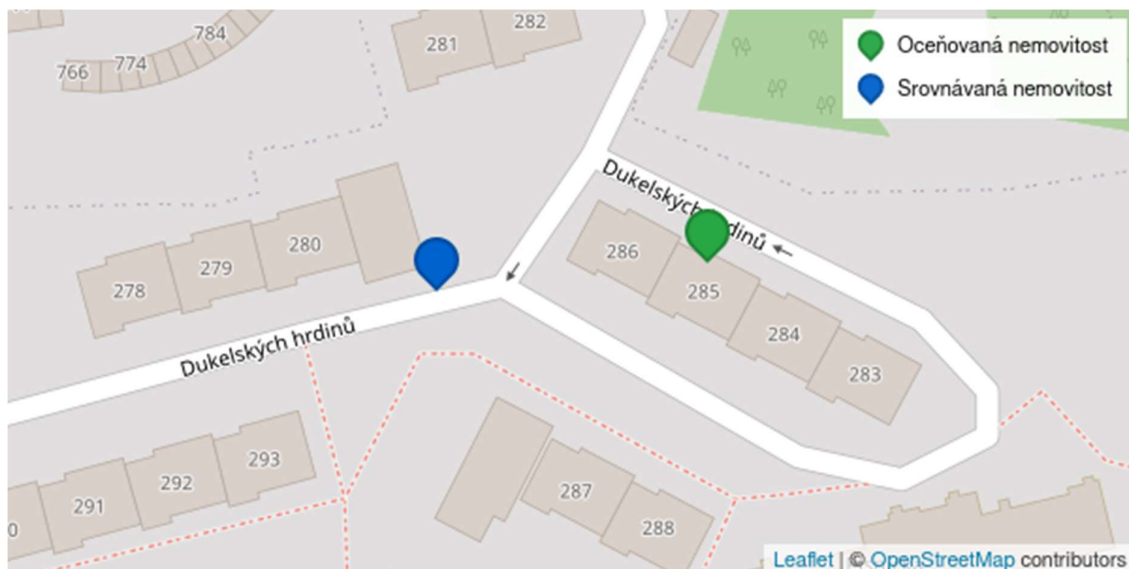


Nabízíme vám k prodeji byt o velikosti 2+kk ve 3 NP osmipatrového panelového domu s výtahem v Krupce na ulici Dukelských Hrdinů. Byt je prostorný a slunný. Dům je po kompletní revitalizaci. Byt je po částečné rekonstrukci. Součástí prodeje je komora, která je hned vedle bytu a sklepní kóje v suterénních prostorách domu. Občanská vybavenost v místě bydliště. Dobrá dopravní dostupnost. Byt je ihned volný k nastěhování. Další informace na vyžádání u rk.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

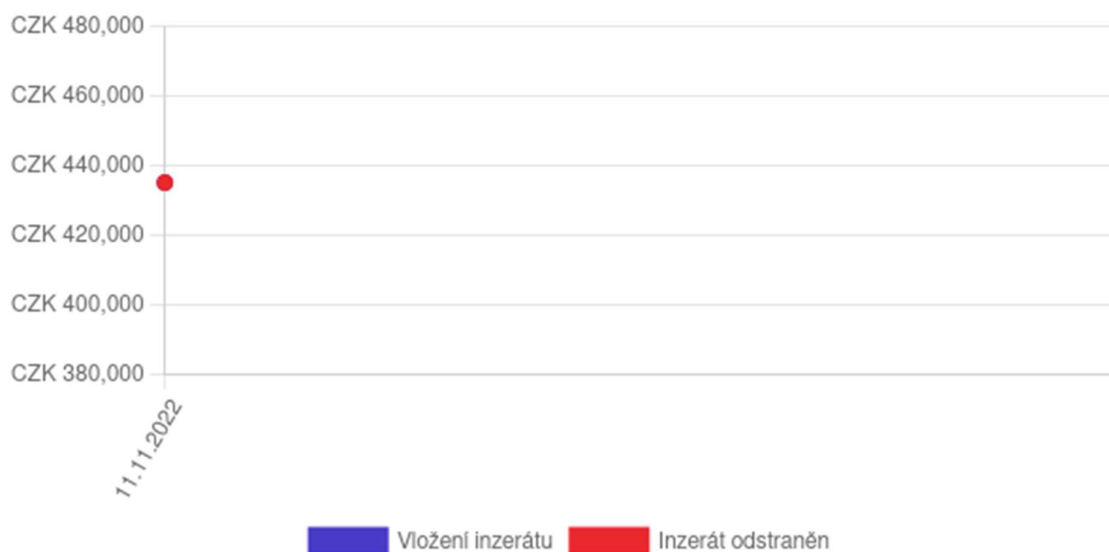


Byt, 40 m<sup>2</sup>, Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 435 000 Kč

Lokalita: Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice

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



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

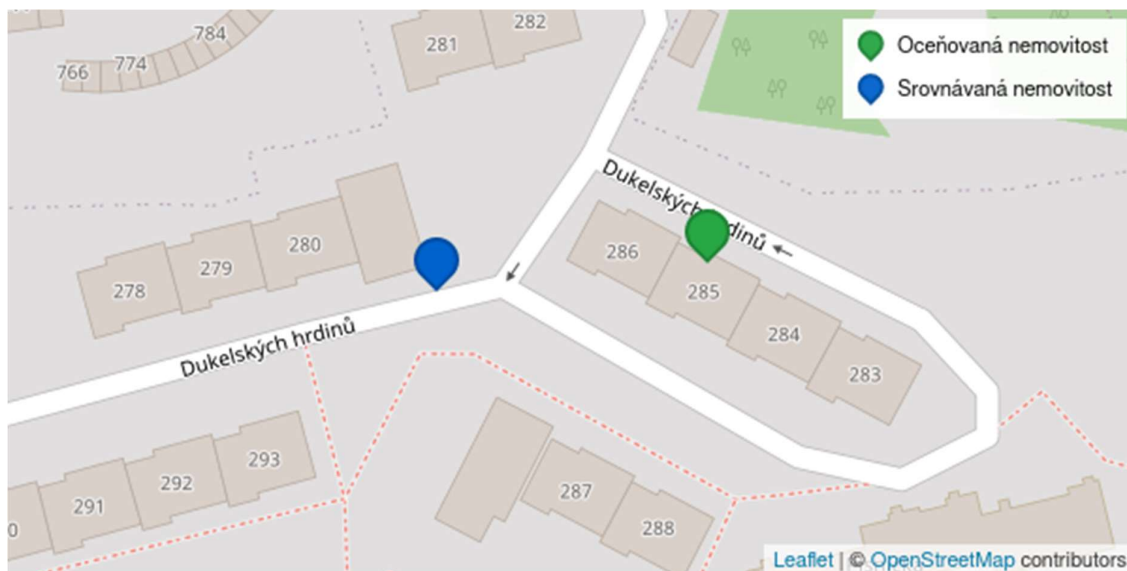
<b>Lokalita</b>	Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice	<b>Cena</b>	435 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Podlaží bytu</b>	3
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Podlahová plocha</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	40 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+kk
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	6
<b>Voda</b>	Vodovod		

K prodeji dr. byt o dispozici 2+kk, který se nachází ve 2. patře /3.NP/ panelového domu v Krupce - Maršově, ulice Dukelských hrdinů. Dům v dobrém stavu, zateplený s plastovými okny, osazen čipovým systémem. Byt ve standardu, připraven k nenáročnému bydlení nebo k rekonstrukci dle nového vlastníka. Součástí komora před vchodovými dveřmi a sklepní kóje. Nájemné 2.000,- Kč + energie. Pro domluvení prohlídky volejte.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

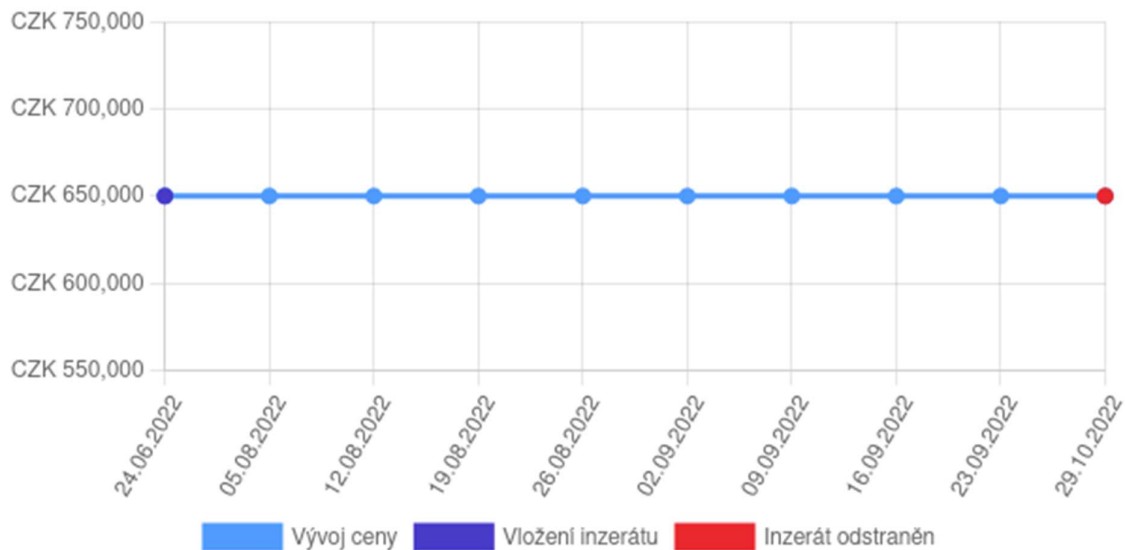


Byt, 40 m<sup>2</sup>, Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 650 000 Kč

Lokalita: Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice

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

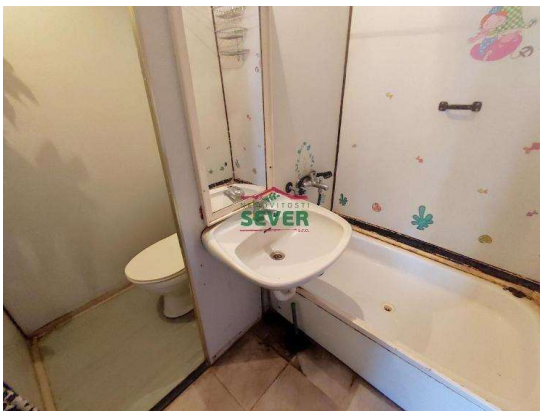


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

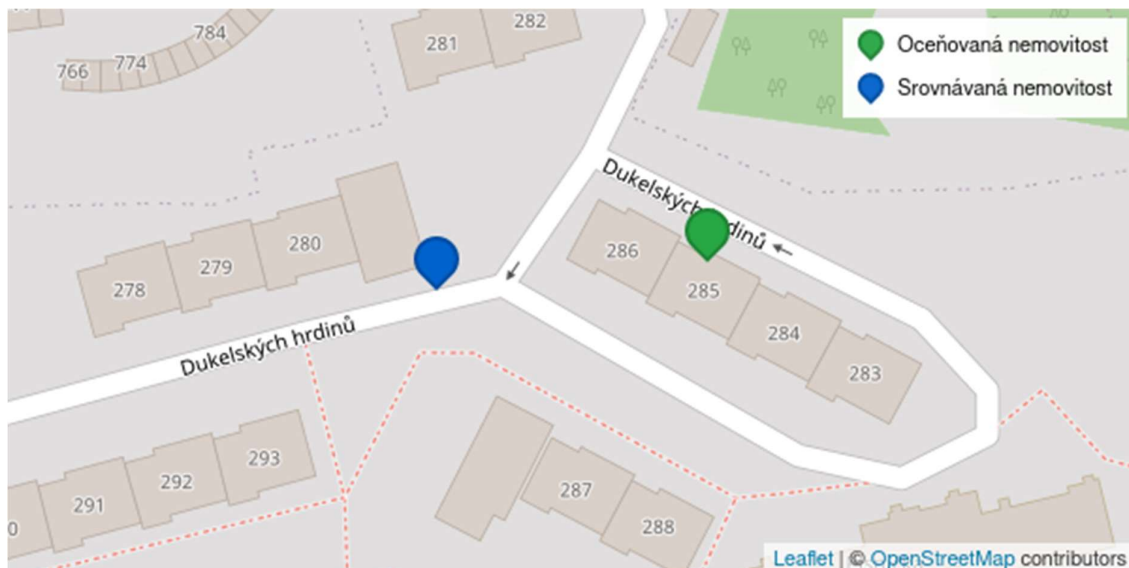
<b>Lokalita</b>	Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice	<b>Cena</b>	650 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Poznámka k ceně</b>	Smluvní cena včetně provize zprostředkovatele a právního servisu.
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Podlaží bytu</b>	4	<b>Užitná plocha</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+kk	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8
<b>Podlahová plocha</b>	40 m <sup>2</sup>		

Nemovitosti SEVER vám zprostředkují koupi bytu 2+kk v družstevním vlastnictví v Krupce, okr. Teplice, ul. Dukelských Hrdinů. Bytová jednotka s výměrou 40 m<sup>2</sup> se nachází v pátém patře panelového domu. Byt je v původním stavu připravený k rekonstrukci. Součástí bytu je uzamykatelná sklepní komora. Celý byt je velmi prostorný a prosvícený. Dům, ve kterém se byt nachází prošel kompletní revitalizací, nová fasáda, nová plastová okna, zateplení. V případě zájmu vám zajistíme optimální variantu financování za zvýhodněných podmínek pro naše klienty.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

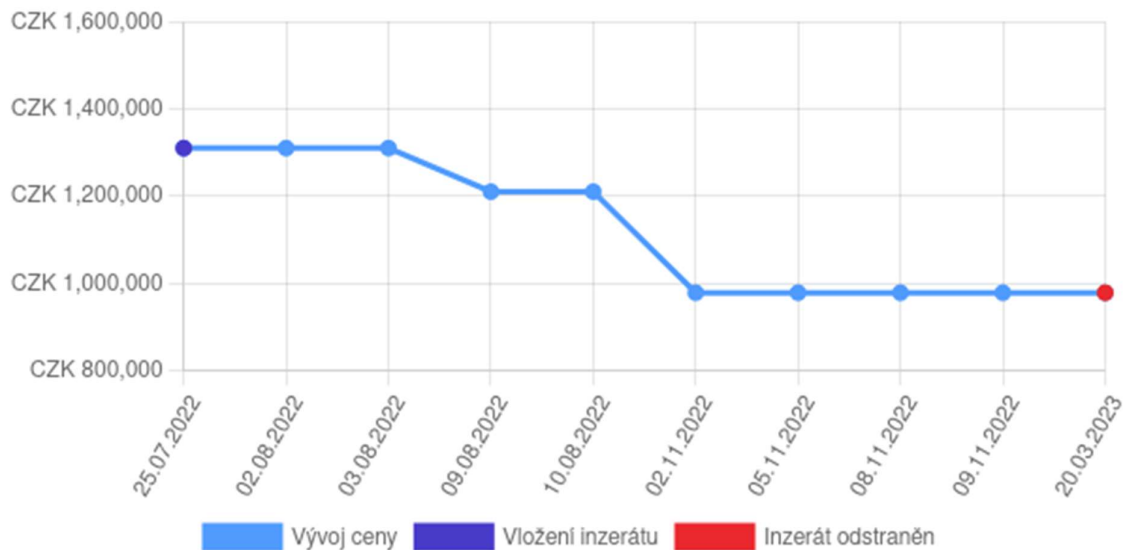


Byt, 40 m<sup>2</sup>, Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 978 000 Kč

Lokalita: Dukelských hrdinů, Krupka, 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>	Dukelských hrdinů, Krupka, okres Teplice	<b>Cena</b>	978 000 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>	40 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	40 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>	1
<b>Voda</b>	Vodovod		

Částečně zrekonstruovaný byt 2+kk o velikosti 40m<sup>2</sup> v družstevním vlastnictví který se nachází v 6. NP a je v Krupce na konci ulice Dukelských hrdinů. Největší výhodou tohoto bytu je jeho vchod s kamerovým systémem a zabezpečením na čip taktéž je na tom i výtah. Při vstupu do bytu se ocitnete v chodbě která dále navazuje na ložnici, obývací pokoj s kuchyňským koutem a koupelnu spojenou s toaletou. Byt se prodává s vybavením, bylo zde dělané nové zdivo, nové rozvody vody a elektrického proudu, plovoucí podlahy a kuchyň.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

