



## 1. Úvod

Předmětem ocenění je bytová jednotka 0+2 (2+kk) v k.ú. Teplice-Trnovany, Scheinerova 1835. Ocenění je provedeno v úrovni tržní hodnoty (obvyklé ceny) a je určeno pro potřeby insolvenčního řízení KSUL 70 INS 14870/2020-A-8.

## 2. Podklady

- kopie katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí
- informace poskytnuté objednatelem a bytovým družstvem
- fotodokumentace
- údaje realitních kanceláří, systém Valuo
- místní šetření neprovedeno, družstevník ve výkonu trestu

## 3. Vlastnické vztahy

Vlastnické právo k uvedeným nemovitostem je vloženo v katastru nemovitostí pro: Stavební bytové družstvo „Mír“ Teplice, Gagarinova 1558, 415 01, Teplice, IČ 35351.

Vlastnické právo je zapsáno na listu vlastnictví č. 7147 pro k.ú. Teplice-Trnovany a je prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, vyhotoveným Katastrálním úřadem pro Ústecký Kraj, Katastrálním pracovištěm Teplice.

## 4. Obecný popis nemovitostí

Hodnocený byt se nachází v návaznosti na centrum obce, ul. Scheinerova. Příjezd je ze zpevněné obecní komunikace a veřejného prostranství. Pozemek je veden jako zastavěná plocha a nádvoří se stavbou bytového domu. V místě je možnost napojení na el. síť, vodu, kanalizaci a plyn. Pozemek je rovinatý. Bytový dům je po revitalizaci. Jednotka se předpokládá v původním stavu bez výrazné rekonstrukce a úprav, s původním bytovým jádrem ve stáří z roku 1970 s jednoduchou údržbou a pouze novými okny.

- obec Teplice, část obce Trnovany, počet obyvatel k 1.1.2020: 49731
- obecná poloha: okraj obce
- poloha v obci: návaznost na centrum
- okolí nemovitosti: bytové domy, občanská vybavenost
- dopravní dostupnost: dobrá
- obec s úplnou občanskou vybaveností

## 5. Zatížení nemovitostí

Družstevní vlastnictví, družstevní podíl – omezení: Exekuční příkaz, č.j.133 EX 112/18-57.

## 6. Stanovení současné tržní hodnoty (obvyklé ceny)

### 6.1. Popis strategie přístupu k ocenění

Pro daný případ je zvolena **metoda** pro stanovení tržní hodnoty:

**věcná hodnota:** reprodukční hodnota snižená o opotřebení dle aktuální oceňovací vyhlášky

**porovnávací metoda:** metoda porovnání s obdobnými nemovitostmi na trhu

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

### 6.2. Popis a ocenění bytové jednotky č. 122

Jedná se o bytovou jednotku umístěnou v 2.podlaží osmi-podlažního bytového domu č.p. 1835. Byt č. 122 je řešen jako 0+2 o celkové výměře 42,74 m<sup>2</sup>.

Jednotka se dispozičně skládá z chodby, koupelny, wc, kuchyňského koutu, 2 x pokoj. Předpokládá se, že k bytu náleží sklepí kóje. Podlahy jsou betonové. V koupelně je k dispozici vana a umyvadlo, wc. Okna jsou plastová, dveře dřevěné vstupní, vnitřní dřevěné. Stáří bytového domu je z roku 1975. Bytový dům je po revitalizaci. Vytápění a ohřev vody – dálkové vytápění. Jádru je původní umakartové. Bytový dům je v dobrém technickém stavu. Bytová jednotka se předpokládá v původním stavu bez zásadních rekonstrukcí a úprav s předpokladem rekonstrukce a celkové modernizace.

<b>Konstrukce a vybavení bytu</b>		
1	Typ stavby	Budova panelová zateplená
2	Společné části domu	Kolárna, prádelna, sklad
3	Příslušenství domu	Bez příslušenství
4	Umístění bytu v domě	2.podlaží
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	---
6	Základní příslušenství bytu	Původní jádro
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standard
8	Vytápění bytu	Dálkové
9	Jiné kritérium	Není
10	Stavebně technický stav	Byt v původním stavu s jednoduchou údržbou

Věcná hodnota bytové jednotky – družstevního podílu

Výměra celkem	42,74 m <sup>2</sup>	Výměra bytu celkem	42,74 m <sup>2</sup>
Stáří nemovitosti po revitalizaci byt.domu	45 let 15 let	Věcná hodnota bytu Celkem	12 770,00 Kč/m <sup>2</sup> 545 789,8 Kč
		Podíl na pozemku	-----
<b>Celkem</b>			<b>545 789,80 Kč</b>
<b>Zaokrouhleno</b>			<b>545 790,00 Kč</b>

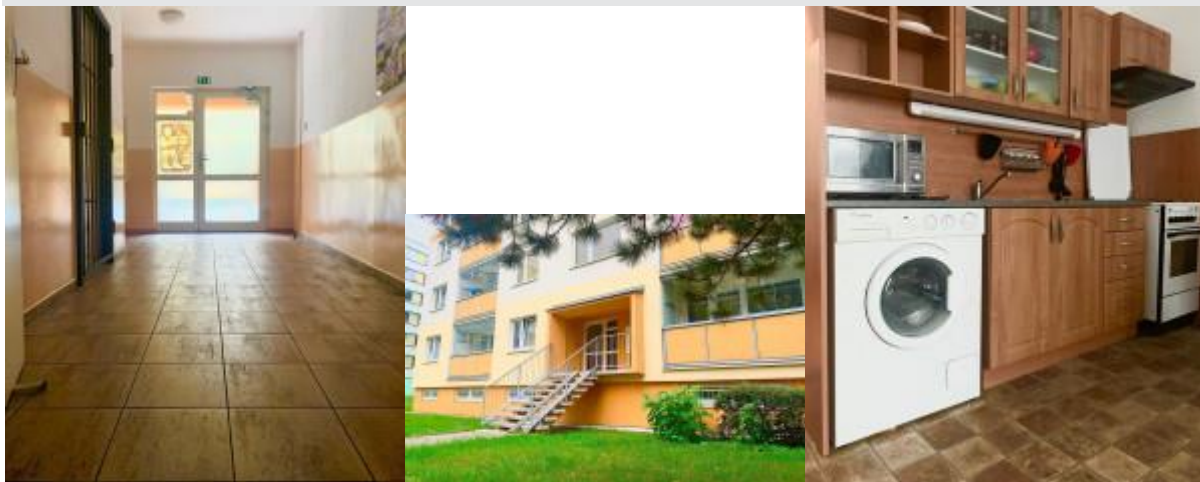
**Věcná hodnota nemovitosti činí  
545 790,- Kč**

## 7. Porovnávací metoda

Nemovitosti obdobného charakteru umístěné v podobné lokalitě vzdálených do 500 m (ve stejném městě) od oceňované nemovitosti:

		Plocha	Cena	Cena pro výpočet	Adresa	Podlaží	Vlastnictví	Stáří	Shoda
772740	Byt, 2+kk <b>Před rekonstrukcí</b>	47 m <sup>2</sup>	690 000 Kč (14 681 Kč/m <sup>2</sup> )	1.00 690 000 Kč (14 681 Kč/m <sup>2</sup> )	1698, Josefa Resslera, Teplice-Trnovany, Teplice, Teplice, Ústecký kraj, Severozápad, Česká republika, Europe <b>169 m</b>	8. z 8	družstevní	od 04.12.2020 do 10.02.2021 67 dní	<b>91%</b>
550128	Byt, 2+kk <b>Před rekonstrukcí</b>	43 m <sup>2</sup>	690 000 Kč (16 047 Kč/m <sup>2</sup> )	1.00 690 000 Kč (16 047 Kč/m <sup>2</sup> )	1376/8, Jana Koziny, Teplice-Trnovany, Teplice, Teplice, Ústecký kraj, Severozápad, Česká republika, Europe <b>215 m</b>	8.	družstevní	od 22.09.2020 do 03.12.2020 72 dní	<b>89%</b>
555977	Byt, 2+kk <b>Před rekonstrukcí</b>	47 m <sup>2</sup>	699 000 Kč (14 872 Kč/m <sup>2</sup> )	1.00 699 000 Kč (14 872 Kč/m <sup>2</sup> )	1641, Edisonova, Teplice-Trnovany, Teplice, Teplice, Ústecký kraj, Severozápad, Česká republika, Europe <b>217 m</b>	8. z 8	družstevní	od 09.10.2020 do 10.02.2021 124 dní	<b>89%</b>
557118	Byt, 2+kk <b>Před rekonstrukcí</b>	43 m <sup>2</sup>	589 000 Kč (13 698 Kč/m <sup>2</sup> )	1.00 589 000 Kč (13 698 Kč/m <sup>2</sup> )	429/19, Zemská, Teplice-Trnovany, Teplice, Teplice, Ústecký kraj, Severozápad, Česká republika, Europe <b>241 m</b>	6. z 7	družstevní	od 11.10.2020 do 20.12.2020 70 dní	<b>89%</b>
540352	Byt, 2+kk <b>Před rekonstrukcí</b>	43 m <sup>2</sup>	599 000 Kč (13 930 Kč/m <sup>2</sup> )	1.00 599 000 Kč (13 930 Kč/m <sup>2</sup> )	36/17, U Červeného kostela, Teplice- Trnovany, Teplice, Teplice, Ústecký kraj, Severozápad, Česká republika, Europe <b>358 m</b>	3. z 8	družstevní	od 14.08.2020 do 26.11.2020 104 dní	<b>89%</b>
748290	Byt, 2+kk <b>Před rekonstrukcí</b>	42 m <sup>2</sup>	699 000 Kč (16 643 Kč/m <sup>2</sup> )	1.00 699 000 Kč (16 643 Kč/m <sup>2</sup> )	1835, Scheinerova, Teplice-Trnovany, Teplice, Teplice, Ústecký kraj, Severozápad, Česká republika, Europe <b>23 m</b>	8. z 8	družstevní	od 21.10.2020 do 30.11.2020 40 dní	<b>87%</b>
756814	Byt, 2+kk <b>Před rekonstrukcí</b>	44 m <sup>2</sup>	599 000 Kč (13 614 Kč/m <sup>2</sup> )	1.00 599 000 Kč (13 614 Kč/m <sup>2</sup> )	36/17, U Červeného kostela, Teplice- Trnovany, Teplice, Teplice, Ústecký kraj, Severozápad, Česká republika, Europe <b>358 m</b>	5. z 8	družstevní	od 03.11.2020 do 26.11.2020 22 dní	<b>86%</b>
784142	Byt, 2+kk <b>Před rekonstrukcí</b>	40 m <sup>2</sup>	620 000 Kč (15 500 Kč/m <sup>2</sup> )	1.00 620 000 Kč (15 500 Kč/m <sup>2</sup> )	1450/4, Jana Koziny, Teplice-Trnovany, Teplice, Teplice, Ústecký kraj, Severozápad, Česká republika, Europe <b>175 m</b>	3. z 8	družstevní	od 06.01.2021 do <b>Dnes</b> 47 dní	<b>80%</b>
773221	Byt, 2+1 <b>Průměrný</b>	68 m <sup>2</sup>	980 000 Kč (14 412 Kč/m <sup>2</sup> )	1.00 980 000 Kč (14 412 Kč/m <sup>2</sup> )	1715/19, Antala Staška, Teplice- Trnovany, Teplice, Teplice, Ústecký kraj, Severozápad, Česká republika, Europe <b>359 m</b>	5. z 8	družstevní	od 05.12.2020 do 01.02.2021 58 dní	<b>78%</b>

## Detail nabídky #748290



Prodej bytu 2+kk, 42 m<sup>2</sup>

**Zdroj:**

Veřejná nabídka na realitním webu

**Adresa:**

Scheinerova 1835, Teplice-Trnovany, Teplice, Ústecký kraj, Severozápad, 41501, Česká republika

**Popis:**

Exkluzivně nabízíme k prodeji družstevní byt v Teplicích - Trnovany. Byt prošel drobnou rekonstrukcí. Výhodou jsou velmi nízké náklady na bydlení. Jedná se o družstvo SBD Mír. Více informací u makléře nabídky.

**Typ nemovitosti:** byt **Podlahová plocha:** 42 m<sup>2</sup> **Dispozice:** 2+kk **Vlastnictví:**

Družstevní **Podlaží:** 8 **Celkem podlaží:** 8 **Příslušenství:** NicS tav:před rekonstrukcí

Tento byt byl prodán 11/2020 za tržní cenu 699 000,- Kč. Byt ve stejném domě jako oceňovaná nemovitost se stejnou velikostí v částečné rekonstrukci. Předpokládané cena bez rekonstrukce je 600 000,- Kč.

## 8. Závěr



Min. cena

**594 045 Kč**

13 815 Kč/m<sup>2</sup>



Odhad ceny

**637 217 Kč**

14 819 Kč/m<sup>2</sup>



Max. cena

**680 389 Kč**

15 823 Kč/m<sup>2</sup>



Průměrná doba  
inzerce prodeje

**80 dní**



Odhad  
nájemného

**8 041 Kč**



Průměrná doba  
inzerce pronájmu

**47 dní**

### **Rekapitulace**

Věcná hodnota	545 790,00 Kč
Porovnávací hodnota	637 217,00 Kč

### **Hodnocení nemovitostí**

#### **a, Slabé stránky nemovitostí**

Slabou stránkou nemovitostí je původní stav bytového jádra a předpoklad provedení modernizace bytu.

#### **b, Silné stránky nemovitostí**

Silnou stránkou bytové jednotky je revitalizace bytového domu, zasazení do zajímavé části obce v návaznosti centra města s občanskou vybaveností.

Na základě zjištěných informací, provedených výpočtů, se zvážením slabých a silných stránek nemovitostí a s úvahou současného stavu realitního trhu je (obvyklá cena) tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí ke dni 18.2.2021 odhadnuta ve výši:

**600 000,- Kč**

V Rokycanech 18.2.2021



**Bc. Jiří Sýkora**  
**Pražská 804, 337 01 Rokycany**  
**IČ: 74519697**  
**Oceňování majetku pro věci nemovité**



**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 6. 11. 2002 pod č.j.: Spr 1695/2002 pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

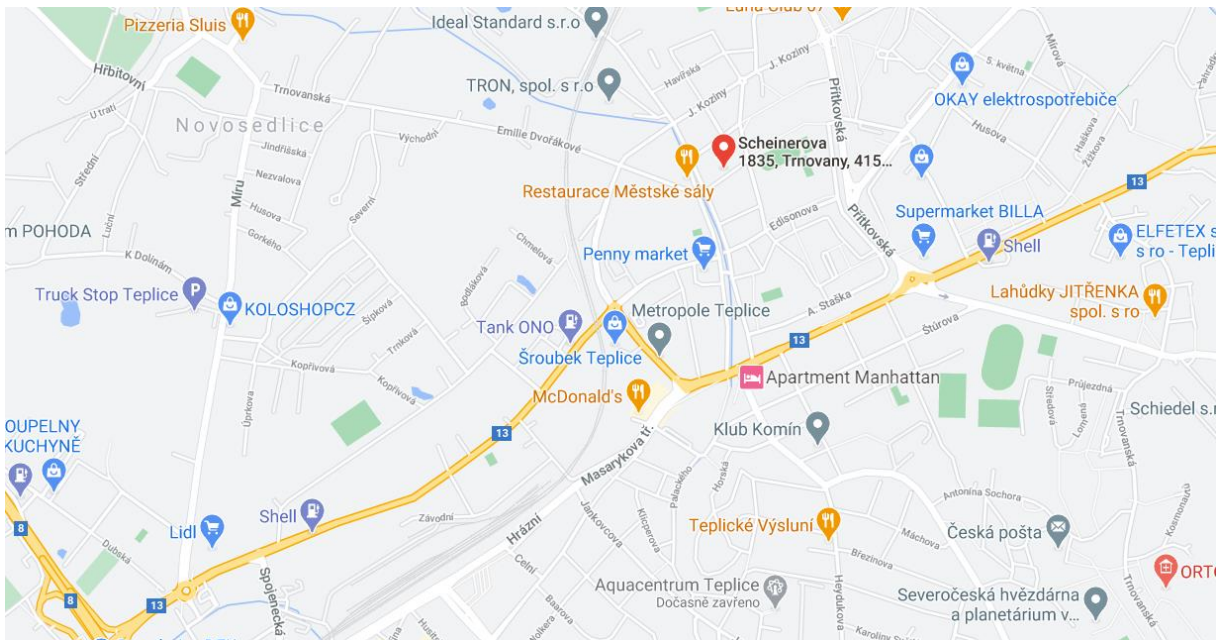
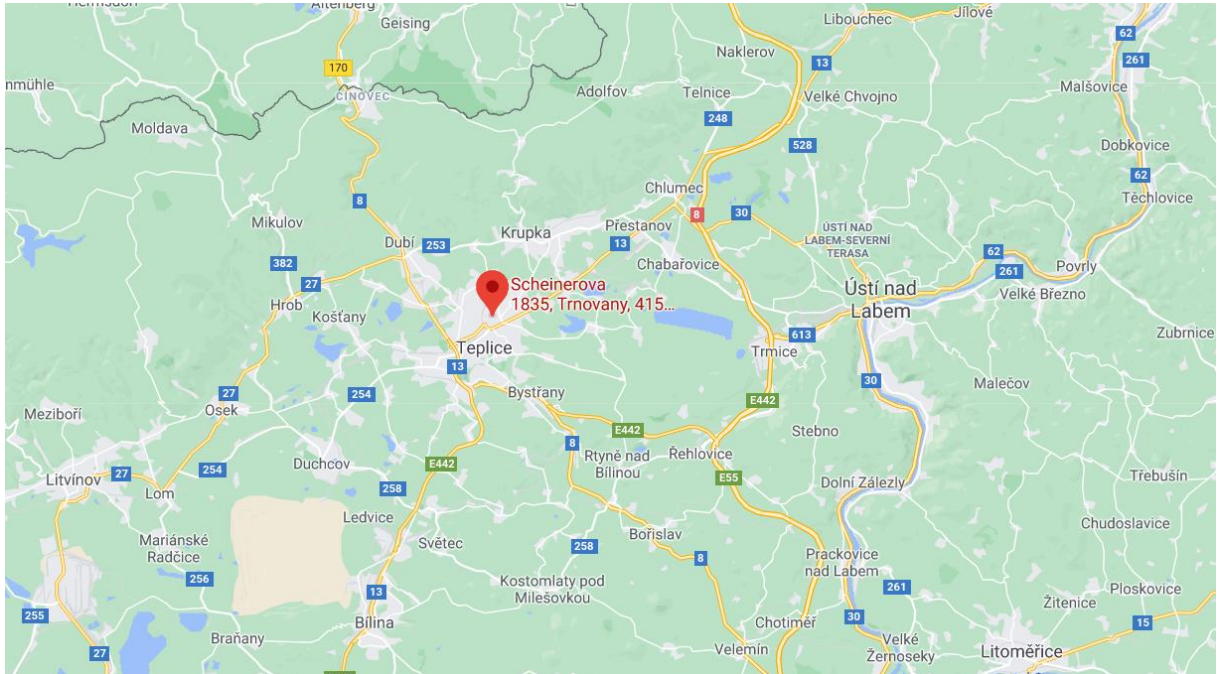
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem č. 2971/7/2021 ve znaleckém deníku.

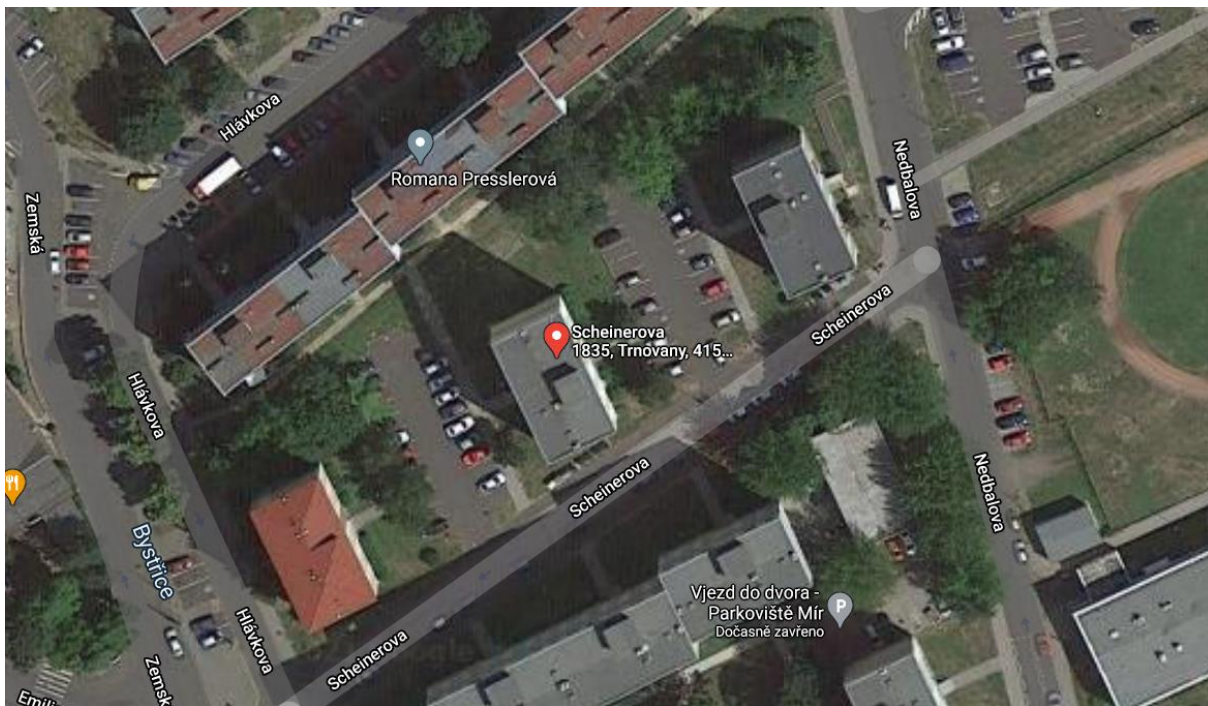
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiloženého vyúčtování.

V Mirošově dne 18.2.2021



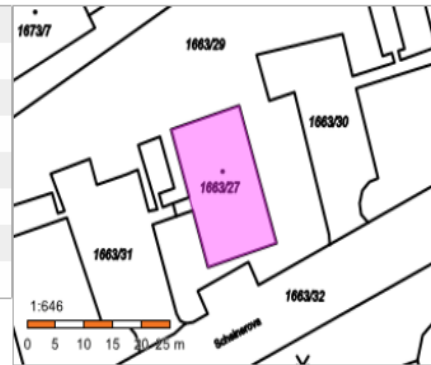
## 9. Přílohy





### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1835
Obec:	<a href="#">Teplice [567442]</a>
Část obce:	<a href="#">Trnovany [166260]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Teplice-Trnovany [766259]</a>
Číslo LV:	<a href="#">7147</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">1663/27</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



#### [Informace z RÚIAN](#)

#### Vlastníci, jiní oprávnění

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

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.02.2021 08:00.

**Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice****Gagarinova 1558, 415 01 Teplice**

Zapsáno v OR dne 9.12.1970, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. DrXXVI 297

**Evidenční karta k 02.2021****Pokorný Jiří****Evidenční číslo: 024933**

<b>Vlastnický vztah</b>	<b>družstevník</b>					
<b>Stav členství</b>	Člen					
<b>Typ členství</b>	Individuální					
<b>Počet osob předpis:</b>	2			<b>Počet osob skutečnost:</b>	2	
<b>Číslo objektu</b>	<b>0128</b>	č.p.	1835	<b>Delegát: Kubecová Radka</b>		
<b>Číslo prostoru</b>	<b>0122</b>	<b>Byt</b>				
<b>Adresa prostoru</b>	Scheinerova 1835, Teplice 415 01					
<b>Trvalé bydliště</b>						
<b>Velikost prostoru</b>	<b>Podlaží</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Vytápěná plocha</b>	<b>Započítatelná plocha</b>
0+2	2		42,74	42,74	42,74	42,74
<b>Užívání od</b>	13.03.2013			<b>Účetní období od</b>	03.2013	
<b>Způsob získání</b>	Převod členských práv					
<b>Telefon</b>						
<b>Mobil</b>	xxxx			<b>E-Mail</b>		
<b>Poznámka k uživateli</b>	Exekuce příkaz, č.j.133 EX 112/18-57. Doručeno 22.2.2019. Nepřevádět DP!					



**Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice**

Gagarinova 1558, 415 01, Teplice, Česká republika, EU

Tel.: (+420) 417 941 711 Fax: (+420) 417 941 719

Úřední hodiny: Pondělí: 7-12 hod. 13-17 hod.

Středa: 7-12 hod. 13-17 hod.

Bankovní spojení: ČSOB a.s., č.ú. 1211299 / 0300

JUDr. Věra Sedloňová  
Insolvenční správce  
Sudoměřská 46  
130 00 Praha 3

Vaše značka  
KSUL 70 INS 14870/2020-A-8

naše značka  
OÚ/2323

vyřizuje  
David

Teplice  
24. 11. 2020

*Pokorný Jiří*

**Věc: Sdělení k žádosti o poskytnutí součinnosti**

Vážená paní doktorko,

k Vaší žádosti sděluji, že insolvenční dlužník **Jiří Pokorný**, nar. 9. 11. 1947, je členem Stavebního bytového družstva "Mír" Teplice, se sídlem Gagarinova 1558, Trnovany, 415 01 Teplice, IČO: 00035351, zapsaného v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. DrXXVI 297.

Aktuální výše jeho vypořádacího podílu je 89 821 Kč.

Podávám Vám toto sdělení a zůstávám s pozdravem

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice  
Mgr. Jakub David,  
vedoucí organizačního úseku