

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4517-874/2017

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA, a.s. - Ing. Eva Jeřábková,
Křenová 26, 60200 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Máchova 373, Stráž pod Ralskem, okres Česká
Lípa

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 08.08.2017

Zpracováno ke dni: 09.08.2017

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ing. Aleš Novák
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.08.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 373/25, příslušenství a podílu ve výši 417/22560 na společných částech budovy č. 373 a pozemku parc. č. p. č. st. 928, st. 929, st. 930, st. 931, st. 932, st. 933, obec Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa, katastrální území Stráž pod Ralskem pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 373/25
Adresa předmětu ocenění:	Máchova 373, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Stráž pod Ralskem
Ulice:	Máchova
Katastrální území:	Stráž pod Ralskem

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.08.2017. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Koffer.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Koffer Ladislav, Máchova 373, 47127 Stráž pod Ralskem

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 373/25, příslušenství a podíl ve výši 417/22560 na společných částech budovy č. 373 a pozemku parc. č. p. č. st. 928, st. 929, st. 930, st. 931, st. 932, st. 933, obec Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa, katastrální území Stráž pod Ralskem.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 4 nadzemní podlaží a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy jsou železobetonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří živичná lepenka a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou minerální a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna, sušárna.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce: 1983.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Bytový dům je po rekonstrukci.

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna v přízemí objektu a její dispozice je původně 1+1, avšak přemístěním kuchyňské linky na chodbu se jedná o 2+kk. V bytě se nachází kuchyňský kout o výměře 9,50 m², ložnice o výměře 9,50 m², obývací pokoj o výměře 17,00 m², koupelna o výměře 3,00 m², WC o výměře 1,00 m², sklepní kóje o výměře 2,00 m². Podlahová plocha činí 40,00 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na sever, jih. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Dveře v oceňované bytové jednotce jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Obytné místnosti mají na podlaze položeny koberce, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, v chodbě je položena keramická dlažba a v ostatních místnostech je lino.

V bytě jsou instalovány anténní rozvody.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn zde není zaveden. Byt je vybaven ústředním topením (dálkové) a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou standardní, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Oceňovaná bytová jednotka je v dobrém stavu, avšak vzhledem k zastaralému vybavení koupelny, WC je bytová jednotka vhodná k rekonstrukci .

Na pozemku nejsou trvalé porosty, není oplocen a sklon pozemku je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven ve východní části obce. Jedná se o panelový dům obývaný do roku 1991 sovětskou armádou. Charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy, jde však spíše o okrajovou část města Stráže pod Ralskem, což se mírně promítá do cen nemovitosti této konkrétní lokality. Dostupnost obchodů je nízká - vybavenost

menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	4
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1983
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	kompletní
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna, sušárna
	Popis stavu bytového domu	po rekonstrukci
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1
	Podlaží bytové jednotky	1

	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever, jih		
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	Kuchyňský kout	9,50 m ²
		Pokoj	ložnice	9,50 m ²
		Pokoj	obývací pokoj	17,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
		Podlahová plocha 40,00 m ²		
		příslušenství	Sklepní kóje	2,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 42,00 m ²		
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Podlahy v bytě	obytné místnosti: koberce kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: lino		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
	Rekonstrukce			
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: podstandardní prvek okna: bez vad zdívo: bez vad		
	Popis pozemku	Trvalé porosty		
		bez porostů		

bytového domu	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena		
Další informace	Zanedbatelné riziko povodně	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.08.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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. 1:

„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 prodejích 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 9.8.2017. 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle cenové vyhlášky

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,706}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Bytová jednotka 1+1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	34 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 014
Základní cena ZC (příloha č. 27):	10 478,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka 1+1:	40 *	1,00 = 40,00 m ²
sklepní kóje:	3 *	0,10 = 0,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		40,30 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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 - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
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. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 3 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (3 + 15) = \mathbf{0,910}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,910 = \mathbf{0,928}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,720}$

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 10\,478,- \text{ Kč/m}^2 * 0,928 = 9\,723,58 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 40,30 \text{ m}^2 * 9\,723,58 \text{ Kč/m}^2 * 0,720 * 0,980 = 276\,496,61 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **276 496,61 Kč**

REKAPITULACE

1. Bytová jednotka 1+1 276 496,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **276 496,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **276 500,- Kč**

II) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 373/25

Bytová jednotka č. 373/25 v ulici Máchova, obec Stráž pod Ralskem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Máchova, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	1+1, 40 m ²	Dobrý	Panelová	Osobní vl.
1	Mimoňská, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	1+1, 41 m ²	Dobrý	Panelová	družstevní
2	Strmá, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+kk, 37 m ²	Dobrý	Panelová	Osobní vl.
3	Mimoňská, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	1+1, 40 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	družstevní
4	Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	1+1, 33 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Osobní vl.
5	Strmá, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+kk, 41 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Osobní vl.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x . x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	14.024,39 Kč	0.9	12.621,95 Kč	1.01	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.9999	12.623,23 Kč
2	8.081,08 Kč	0.9	7.272,97 Kč	1.01	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0201	7.129,68 Kč
3	10.750,00 Kč	0.9	9.675,00 Kč	1.01	1.00	0.99	1.00	0.99	1.00	0.9899	9.773,73 Kč
4	13.428,57 Kč	0.9	12.085,71 Kč	1.00	1.02	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1220	10.771,58 Kč
5	13.170,73 Kč	0.9	11.853,66 Kč	1.01	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.2120	9.780,25 Kč
Celkem průměr											10.015,69 Kč
Minimum											7.129,68 Kč
Maximum											12.623,23 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.988,32 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											8.027,37 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											12.004,01 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen cen v - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Ve městě Stráž pod Ralskem je celkem velký trh s nemovitostmi tohoto typu. Proto mohly být do výběru zařazeny bytové jednotky z blízkého okolí stejné velikosti, konstrukce a prakticky stejného stavu.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

10.015,69 Kč/m²

*

40,00 m²

= 400.628 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

401.000 Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle cenové vyhlášky

276 500,-- Kč

I. Výsledek dle srovnávací metody

401.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

375.000 Kč

Slovy: třistasedmdesátpěttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ing. Aleš Novák
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.08.2017

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 4517-874/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

9. 8. 2017

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	373/25
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 370, 371, 372, 373, 374, 375
Katastrální území:	Stráž pod Ralskem [756466]
Číslo LV:	1979
Podíl na společných částech:	417/22560

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koffer Ladislav, Máchova 373, 47127 Stráž pod Ralskem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Koffer Ladislav
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#).

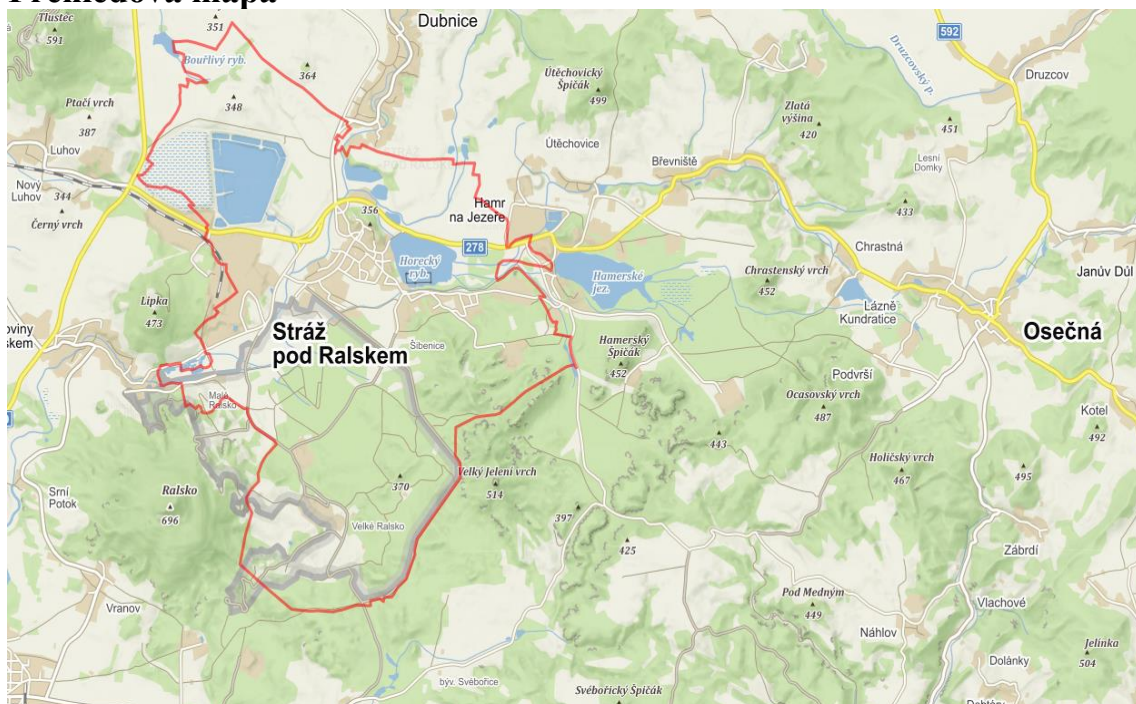
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.08.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj
Okres: Česká Lípa
Obec - část obce: Stráž pod Ralskem - Stráž pod Ralskem

Ulice, č.p./č.o.: Máchova 373
PSČ: 47127

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -706012 Y: -979678

Souřadnice GPS: N: 50°41'45,55" E: 14°48'54,04"

Kód adresy: 16587804 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pouze k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright a Disclaimer - úplné znění viz stránka 206.

Pořízená fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

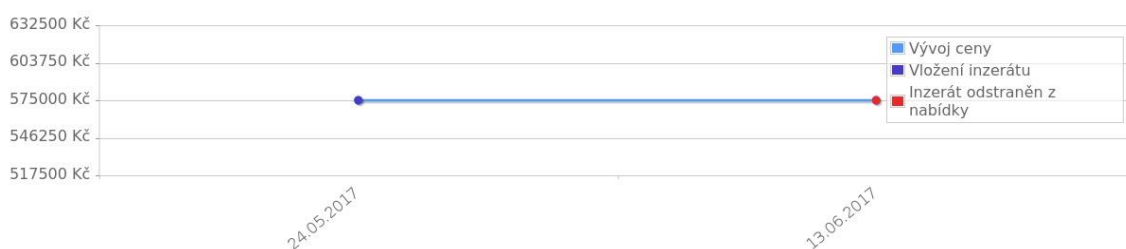


Prodej, Byt, 41 m², Mimoňská, Stráž pod Ralskem

Celková cena: 575.000 Kč

Adresa: Mimoňská, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

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



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

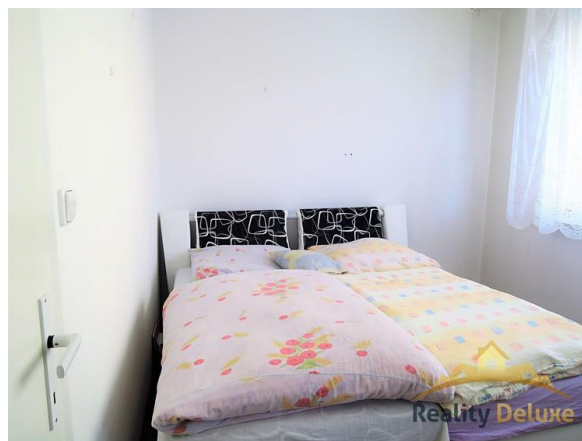
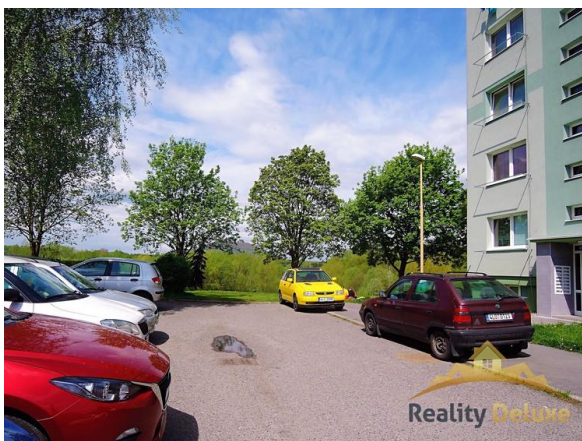
Adresa	Mimoňská, Stráž pod Ralskem	Stav objektu	Dobrý
Cena	575000	Podlahová plocha	41
Poznámka k ceně	550 000 Kč	Plocha užitná	41
Provize	Neuvedeno	Garáž	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Družstevní
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno		

Slovní popis

Prodej bytu 1+1 v ulici Mimoňská, Stráž pod Ralskem. Byt je o výměře 41,40 m², nachází se ve 2. patře panelového domu. Dům je zateplený s novou fasádou. Byt je po částečné rekonstrukci, nová plastová okna, podlahy pokrývají převážně koberce. Koupelna je zděná. Byt je v družstevním vlastnictví. Možnost převodu do OV. Zůstatek anuity činí 10.000 Kč, zůstatek úvěru na zateplení domu činí 76.000 Kč. Náklady na

bydlení činí zálohově 2.668 Kč měsíčně (zahrnuje splátku anuity a úvěru) + elektřina.
Výhodná investice, více informací na telefonu nebo při prohlídce bytu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

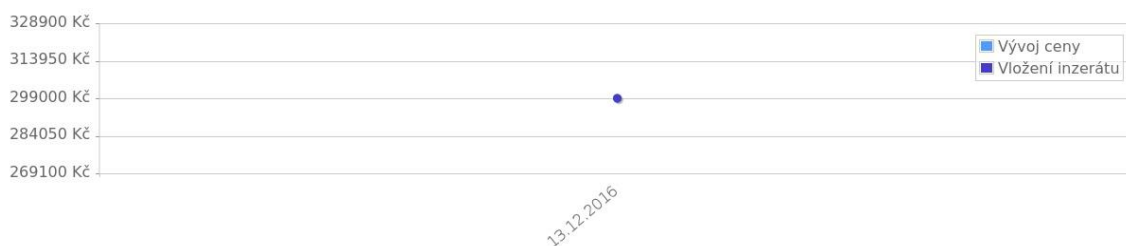


Prodej, Byt, 37 m², Strmá, Stráž pod Ralskem

Celková cena: 299.000 Kč

Adresa: Strmá, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

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



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

Adresa	Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	Stav objektu	Dobrý
Cena	299000	Podlahová plocha	37
Poznámka k ceně	299 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	37
Provize	včetně provize	Garáž	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Neuvedeno
Počet podlaží	6	Vlastnictví	Osobní
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno		

Slovní popis

Prodej bytu 2+KK v obci Stráž pod Ralskem, ul. Máchova. Byt o velikosti 37m² se nachází v posledním patře zatepleného panelového domu s výtahem. Je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Vytápění dálkové. V bytě vstupní chodba, koupelna společná s WC, pokoj s kuchyňským koutem a druhý samostatný pokoj. Okna plastová, na podlahách PVC. K bytu patří drátěná sklepní kóje. Parkování u domu. Veškerá vybavenost v místě. Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G. Zajištíme financování hypotékou či úvěrem.

4. Fotodokumentace

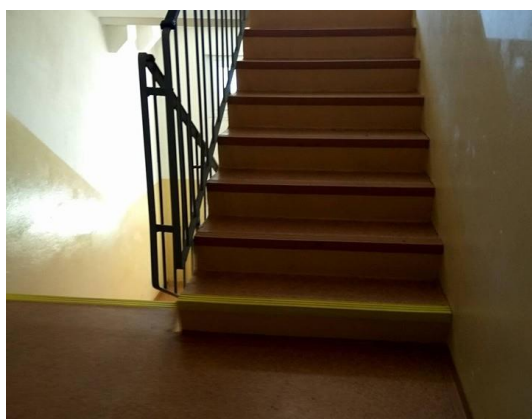


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 40 m², Mimoňská, Stráž pod Ralskem

Celková cena: 430.000 Kč

Adresa: Mimoňská, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

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



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

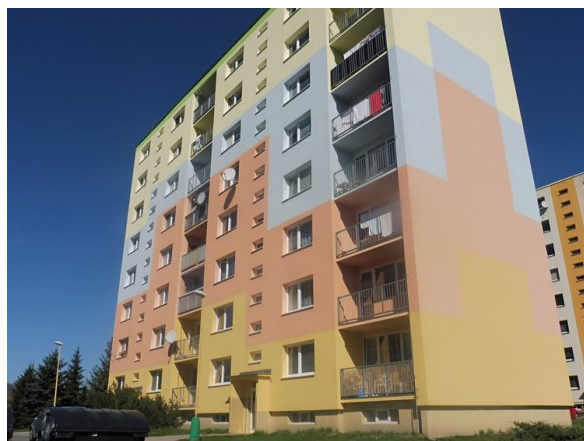
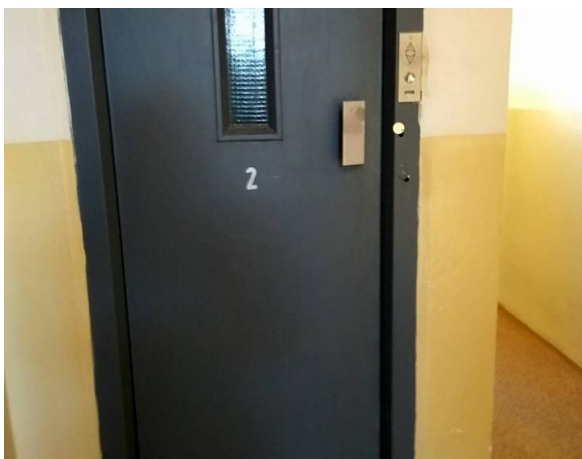
Adresa	Mimoňská, Stráž pod Ralskem	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	430000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	430 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	40
Provize	Neuvedeno	Garáž	Neuvedeno

Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Družstevní
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno		

Slovní popis

prodej bytu 1+1 40m2 Mimoňská Stráž pod Ralskem Prodej Bytu 1+1 40m2 v družstevním vlastnictví který se nachází v klidné části města. Byt je ve druhém nadzemním podlaží zatepleného panelového domu. Jedná se o byt s nízkými náklady na bydlení. Veškerá občanská vybavenost v místě a docházkové vzdálenosti. Pro více informací volejte makléře. Město Stráž pod Ralskem se nachází v okrese Česká Lípa, v Libereckém kraji, v údolí řeky Ploučnice pod kuželem vrchu Ralsko a vrchu Hamerský Špičák. U této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce zpracovaný energetický štítek, dle novely zákona 406/2000 je proto nemovitost inzerována v energetické třídě G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Byt, 33 m², Energetiků, Stráž pod Ralskem

Celková cena: 470.000 Kč

Adresa: Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

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



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

Adresa	Energetiků, Stráž pod Ralskem	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	470000	Podlahová plocha	35
Poznámka k ceně	470 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	33

Provize	včetně provize	Garáž	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Sídliště
Počet podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Osobní
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 1+1 v osobním vlastnictví o celkové výměře 35m², v 3. patře panelového domu v obci Stráž pod Ralskem. V bytě se nachází zděná koupelna po rekonstrukci, v kuchyni je nová kuchyňská linka s vestavené skříní. Velmi nízké měsíční náklady na bydlení. Dům je zateplen a má nová plastová okna. V dosahu je veškerá občanská vybavenost. S financováním této nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Bližší informace u makléře. Kupující je povinen uhradit daň z nabytí nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

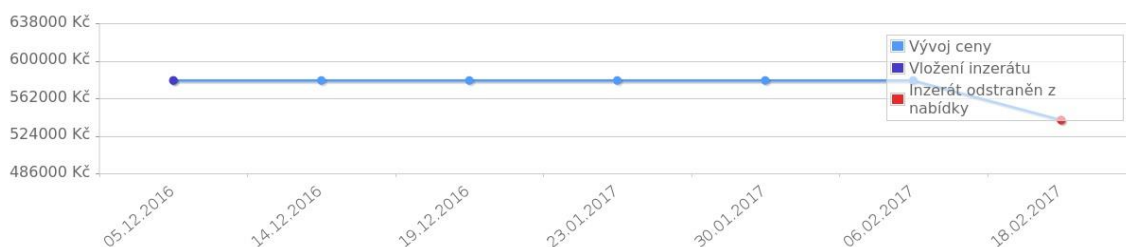


Prodej, Byt, 41 m², Strmá, Stráž pod Ralskem

Celková cena: 540.000 Kč

Adresa: Strmá, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

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



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

Adresa	Okružní, Stráž pod Ralskem	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena	540000	Podlahová plocha	41

Poznámka k ceně	540 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	41
Provize	+ provize RK	Garáž	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Neuvedeno
Počet podlaží	5	Vlastnictví	Osobní
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno		

Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivní koupi bytu 2+kk po kompletní rekonstrukci ve Stráži pod Ralskem. Byt je v osobním vlastnictví o celkové výměře 41m², nachází se v 2. patře panelového domu. V bytě proběhla nyní kompletní rekonstrukce - nová zděná koupelna se sprchovým koutem, nová kuchyňská linka, nové moderní dveře, nové obložky. Celý byt byl vyštukován a vymalován. Na chodbě dlažba a automatické osvětlení. V pokojích nové podlahy-kvalitní moderní linoleum. K bytu náleží lodžie, která se nachází na patře, je uzamykatelná, dále sklep. Nízké měsíční náklady na bydlení. Dům je zateplen, má nová plastová okna. V dosahu je mateřská i základní škola, lékaři, pošta, obchody a sportoviště. Financování této nemovitosti vyřídíme. Doporučuji osobní prohlídku Ev. číslo: 14288.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

