

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9837-2301/2019

Objednatel znaleckého posudku:	Ing. Jana Vodrážková, insolvenční správce dlužnice Ladislavy Braunové, Mlýnská 272, 471 27 Stráž pod Ralskem
Účel znaleckého posudku:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení.
Adresa předmětu ocenění:	Mlýnská č.p. 272, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	03.11.2019
Zpracováno ke dni:	03.11.2019
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.11.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny družstevního podílu spojeného s užíváním bytové jednotky č. 272/36 a podílu ve výši 141/5068 na společných částech budovy č.p. 272; 273 a pozemku parc. č. st. 678, st. 679 v obci Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa, katastrální území Stráž pod Ralskem pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 272/36
Adresa předmětu ocenění:	Mlýnská č.p. 272, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Stráž pod Ralskem
Ulice:	Mlýnská
Katastrální území:	Stráž pod Ralskem

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.11.2019.
Prohlídka byla za přítomnosti: pí. Braunová.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, nabývací titul, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa, Barvířská 738/5, 47001 Česká Lípa

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 272/36 a podíl ve výši 141/5068 na společných částech budovy č.p. 272, 273 a pozemku parc. č. st. 678, st. 679 v obci Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa, katastrální území Stráž pod Ralskem.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 8 nadzemních podlaží a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkrovní. Základy jsou betonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Střecha je rovná, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou tvořeny březolitem a plášť je zateplen skelnou vatou. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, výtah, kočárkárna, sušárna.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1985.

V roce 2008 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - celková.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou zřejmé a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav bytového domu je velmi dobrý.

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je družstevní, nesplacená anuita činí 0 Kč. Je umístěna v 2. podlaží objektu a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 18,00 m², pokoj o výměře 12,30 m², kuchyně o výměře 9,70 m², koupelna o výměře 3,00 m², WC o výměře 1,10 m², předsíň o výměře 12,30 m². Podlahová plocha činí 56,40 m²

Jádru v bytě bylo vyzděné. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na východ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Použité vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je položeno lino, v kuchyni je položeno lino, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je lino. Ostatní místnosti mají na podlaze lino.

Další vybavení bytu tvoří digestoř, anténní rozvody.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové) a topná tělesa představují závěsné radiátory. Byt je napojen na dálkový ohřev vody.

Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny a není oplocen. Pozemek je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. 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 pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nachází pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů, možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	8		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1985		
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	2008
		zateplení pláště	celková	2008
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	břizolitové		
	Vnitřní omítky	štukové		
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kočárkárna, sušárna			
Popis stavu bytového domu	velmi dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad			
Popis bytové	Dispozice bytové jednotky	2+1		

jednotky	Podlaží bytové jednotky	2		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	východ		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Pokoj	18,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,30 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	9,70 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	12,30 m ²
		Podlahová plocha		56,40 m ²
	Elektrina	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	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino ostatní: lino		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
	Rekonstrukce			
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad zdivo: bez vad		
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	okrasné dřeviny		
	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	západní okraj 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 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 lesů a luk v docházkové vzdálenosti, 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	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 03.11.2019 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. 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 je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) 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. 272/36

Bytová jednotka č. 272/36, v ulici Mlýnská, obec Stráž pod Ralskem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mlýnská, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 56,4 m ²	Dobrý	Panelová	družstevní
1	Mimoňská, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 56 m ²	Velmi dobrý	Panelová	družstevní
2	Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 59 m ²	Dobrý	Panelová	osobní
3	Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 52 m ²	Dobrý	Panelová	osobní
4	Máchova, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 53 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní
5	Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	3+1, 60 m ²	Dobrý	Panelová	osobní

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	14.267,86 Kč	0.9	12.841,07 Kč	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1000	11.673,71 Kč
2	14.237,29 Kč	0.9	12.813,56 Kč	1.00	0.99	1.00	1.00	1.12	1.00	1.1088	11.556,24 Kč
3	15.384,62 Kč	0.9	13.846,15 Kč	1.00	1.02	1.00	1.00	1.12	1.00	1.1424	12.120,23 Kč
4	16.792,45 Kč	0.9	15.113,21 Kč	1.00	1.01	1.10	1.00	1.12	1.00	1.2443	12.145,96 Kč
5	13.333,33 Kč	Nepoužit	13.333,33 Kč	1.00	0.99	1.00	1.00	1.12	1.00	1.1088	12.025,02 Kč
Celkem průměr											11.904,23 Kč
Minimum											11.556,24 Kč
Maximum											12.145,96 Kč
Směrodatná odchylka - s											271,07 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											11.633,16 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											12.175,30 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 ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o velmi podobné bytové jednotky ve srovnatelném stavu z dané lokality. V koeficientu K5 bylo přihlédnuto k formě vlastnictví. V delším období u celorepublikovém průměru jsou družstevní byty o 12% levnější než byty v osobním vlastnictví.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

11.904,23 Kč/m²

*

56,40 m²

= 671.399 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

671.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 272/36, v ulici Mlýnská, obec Stráž pod Ralskem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mlýnská, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 56,4 m ²	Dobrý	Panelová	družstevní
1	Mimoňská, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 56 m ²	Velmi dobrý	Panelová	družstevní
2	Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 59 m ²	Dobrý	Panelová	osobní
3	Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 52 m ²	Dobrý	Panelová	osobní
4	Máchova, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 53 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní
5	Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	3+1, 60 m ²	Dobrý	Panelová	osobní

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.267,86	0,90	12.841,07
2	14.237,29	0,90	12.813,56
3	15.384,62	0,90	13.846,15
4	16.792,45	0,90	15.113,21
5	13.333,33	-	13.333,33
Maximální hodnota		15.113,21	(případ č.4)
Minimální hodnota		12.813,56	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,1795	OK
Aritmetický průměr		13.589,46	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 272/36, v ulici Mlýnská, obec Stráž pod Ralskem						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Mlýnská, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 56,4 m ²	Dobrý	Panelová	družstevní	X
1	Mimoňská, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 56 m ²	Velmi dobrý	Panelová	družstevní	2
2	Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 59 m ²	Dobrý	Panelová	osobní	2
3	Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 52 m ²	Dobrý	Panelová	osobní	2
4	Máchova, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	2+1, 53 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní	1
5	Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	3+1, 60 m ²	Dobrý	Panelová	osobní	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	14.267,86	0,90	12.841,07	2	25.682,14
2	14.237,29	0,90	12.813,56	2	25.627,12
3	15.384,62	0,90	13.846,15	2	27.692,30
4	16.792,45	0,90	15.113,21	1	15.113,21
5	13.333,33	-	13.333,33	2	26.666,66
Mezisoučet				9	120.781,43
<u>Celkem</u>					<u>13.420,16</u>

Základní cena: 13.420,16 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$13.420,16 * 0,88 = 11.809,74 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem družstevnímu vlastnictví oproti většinovému osobnímu vlastnictví srovnávaných nemovitostí ponížena o 12% procent a je tak

$$11.809,74 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 56,40 \text{ m}^2$$

$$= 666.069,38 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$666.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

671.000,-- Kč

II. Výsledek dle metodiky ÚZSVM

666.000,-- 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

670.000 Kč

Slovy: šestsetšedesát tisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 16.11.2019

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 9837-2301/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

9. 11. 2019

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	272/36
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 272, 273
Katastrální území:	Stráž pod Ralskem [756456]
Číslo LV:	798
Podíl na společných částech:	141/5068

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa, Barviřská 738/5, 47001 Česká Lípa	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
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](#).

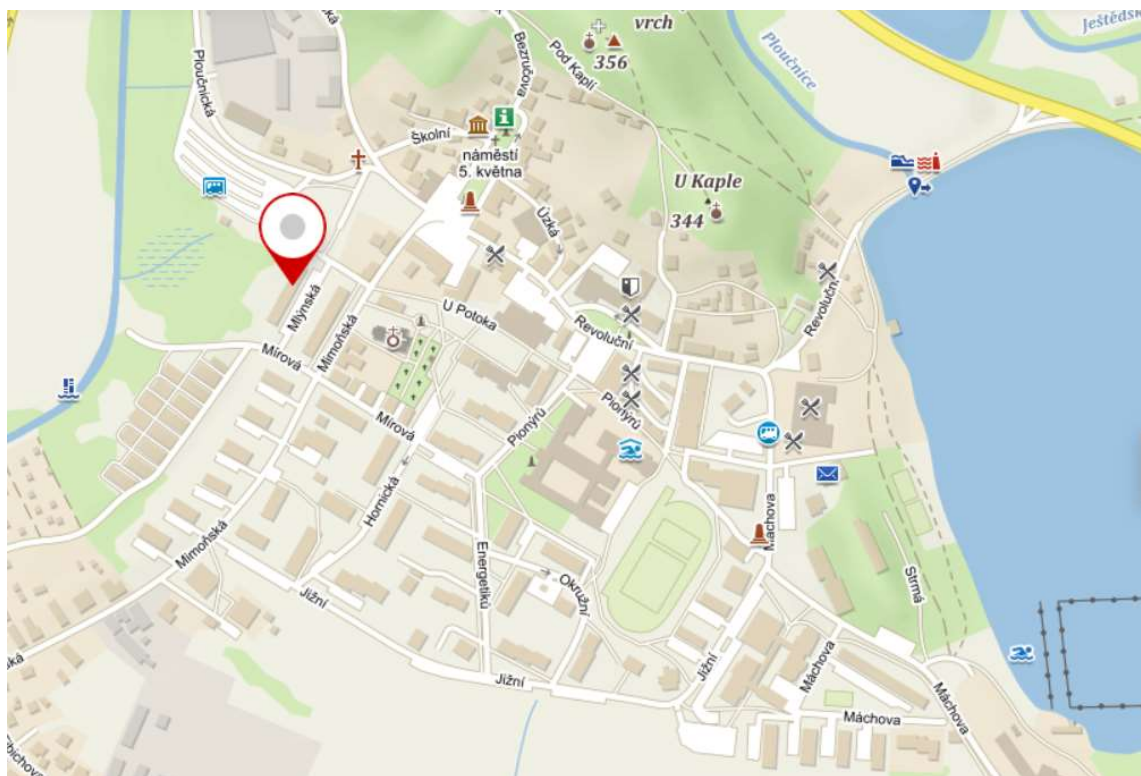
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.11.2019 12:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#) · Pod číselným 1800/9 · Kubyševy 18711 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.6 build 8



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

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

Ulice, č.p./č.o.: Mlýnská 272
PSČ: 47127

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: 707064 Y: 978803
Souřadnice GPS: N: 50°42'9,15" E: 14°47'55,05"
Kód adresy: 16586875 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2019 Curbal European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 třídní 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.

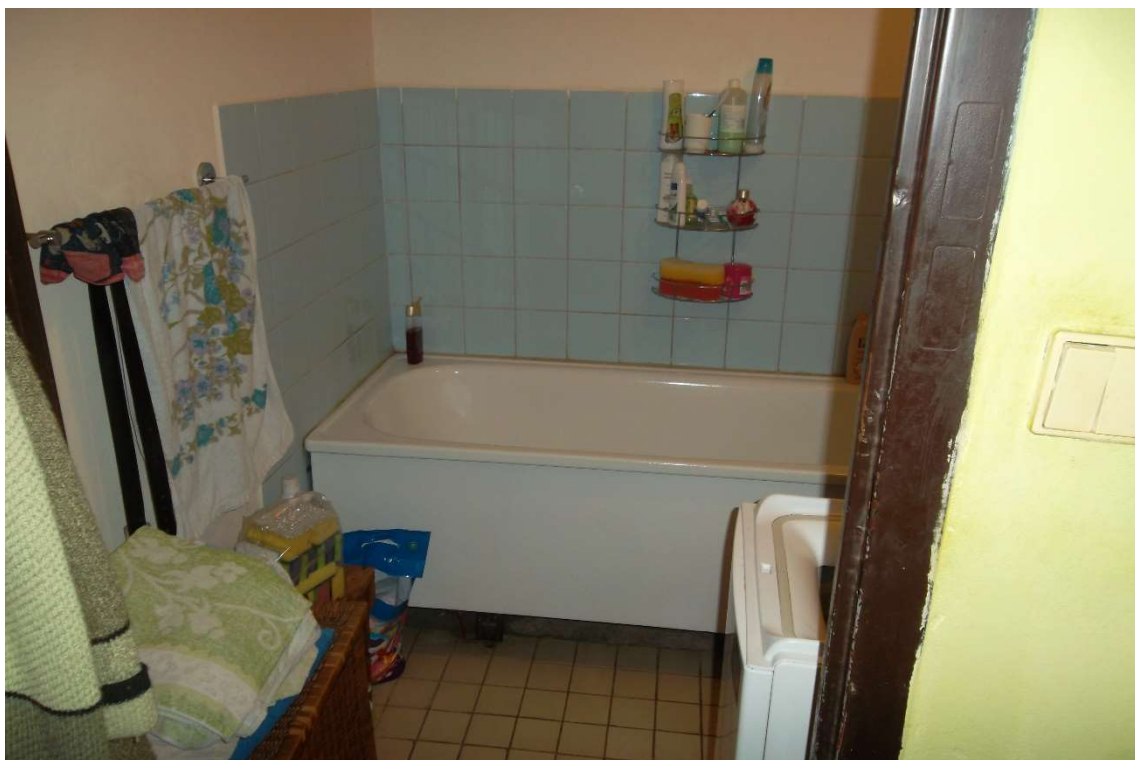
Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy – předává kód adresního místa dle registru RÚIAN

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

INTERMAP

Tato mapa a informace obsažené v ní jsou poskytnuty jako informační materiál. Informace jsou poskytnuty pouze pro informaci a nejsou zárukou. Informace jsou poskytnuty pouze pro informaci a nejsou zárukou. Informace jsou poskytnuty pouze pro informaci a nejsou zárukou.

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Byt, 56 m², Mimoňská, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

Celková cena: 799.000 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, okres Česká Lípa	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	799 000 Kč	Podlahová plocha	56
Poznámka k ceně	799 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	56
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

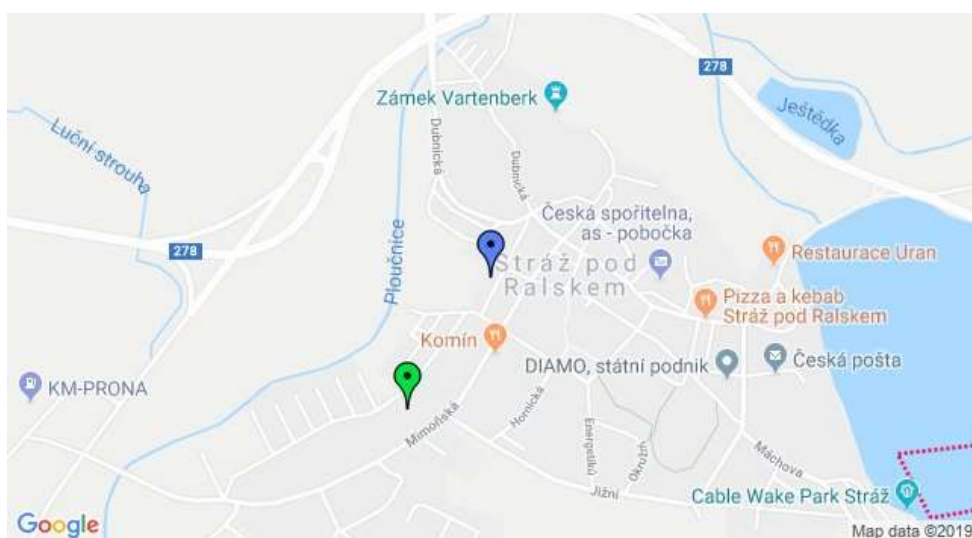
Slovní popis

Prodáváme exkluzivně byt 2+1 v ul. Mimoňská, Bytová jednotka v družstevním vlastnictví s možností převodu do vlastnictví osobního o celkové výměře 56 m² se nachází v 8. NP bytového domu s výtahem. V roce 2012 byla zrekonstruovaná kuchyň vč. výměny samotné linky. Zděné bytové jádro je v původním, udržovaném stavu. Bytový dům byl před 10 lety celý opraven - plastová okna, zateplení, vestibul, výtah, rozvody ZTI. Velice klidné bydlení v posledním patře bez sousedů s pěkným výhledem na zámek a do krajiny. Možnost převodu do osobního vlastnictví.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

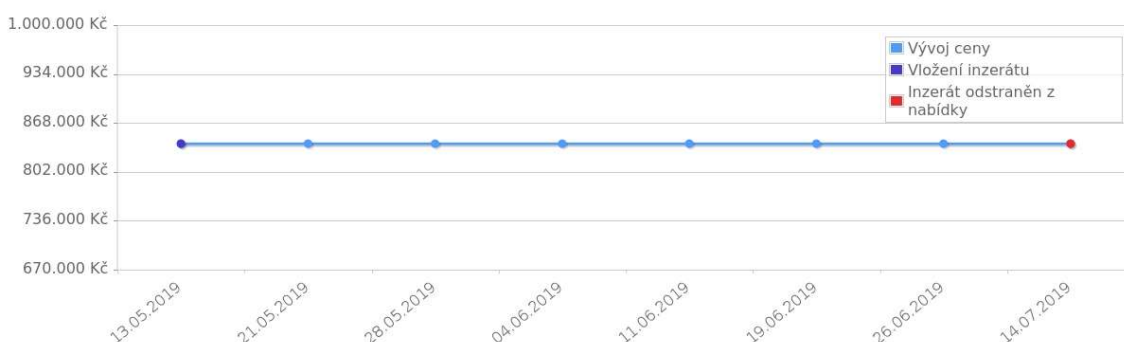


Prodej, Byt, 59 m², Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

Celková cena: 840.000 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, okres Česká Lípa	Stav objektu	Dobrý
Cena	840 000 Kč	Podlahová plocha	59
Poznámka k ceně	840 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	59
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Klidná část obce
Dispozice	2+1	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme vám k prodeji byt v osobním vlastnictví v 6NP panelového domu ve Stráži pod Ralskem ulice Energetiků. Byt je v původním stavu a je tak vhodný k rekonstrukci. Dispozice bytu je 2+1 přičemž obývací pokoj je přepažen na dva pokoje. Vstup do bytu tvoří chodba, kde je odkládací místnost, toaleta, obývací pokoj, ložnice, kuchyně a koupelna. V okolí je vše dostupné pěší chůzí, dětské hřiště, školka, škola, obchody, pošta, autobusová zastávka... Financování výhradně přes naše hypoteční specialisty. Více informací u makléře. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

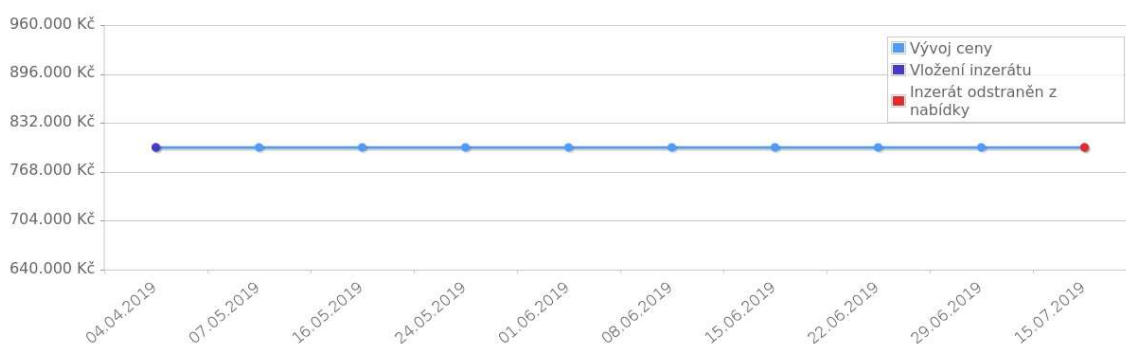


Prodej, Byt, 52 m², Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

Celková cena: 800.000 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, okres Česká Lípa	Stav objektu	Dobrý
Cena	800 000 Kč	Podlahová plocha	52
Poznámka k ceně	800 000 Kč za nemovitost, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha užitná	54
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví ve Stráži pod Ralskem, ulice Energetiků. Byt o výměře 54 m² se nachází ve 3.NP z pěti patrového domu. K bytu lze využívat lodžii, která je mezipatře. Byt je v původním stavu s umakartovou koupelnou. V bytě jsou plastová okna, nové stoupačky. Dům je po celkové rekonstrukci, zateplení, nový výtah, kamerový systém. Z bytu je krásný výhled na Ralsko. Parkování u domu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Byt, 53 m², Máchova, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

Celková cena: 890.000 Kč

Adresa: Máchova, 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	Máchova, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	890 000 Kč	Podlahová plocha	53
Poznámka k ceně	890 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	53
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Klidná část obce
Dispozice	2+1	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

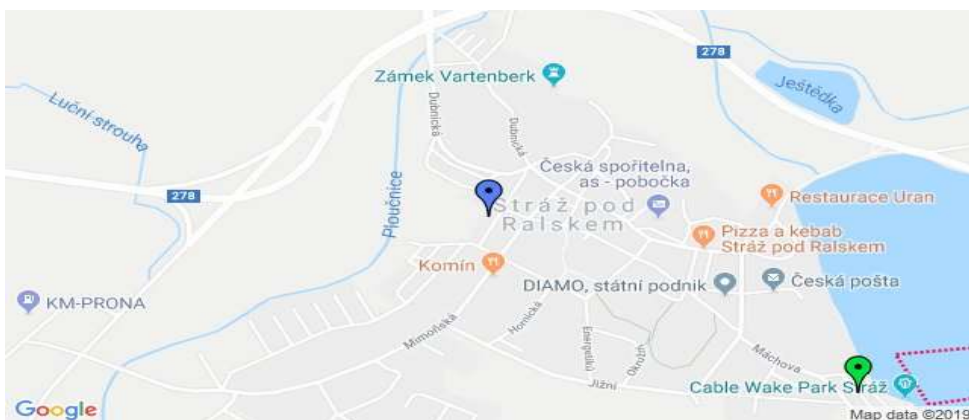
Nabízíme k prodeji byt 2+1 o výměře 53m², nacházející se ve 2 patře zrekonstruovaného a zatepleného čtyřpodlažního panelového domu, který je obklopen zelení a situovaný do klidné části města Stráž pod Ralskem. Středový světlý byt prošel před několika lety rekonstrukcí, plastová okna, zděné jádro, nové stoupačky, vyštukováno. Je čistý a udržovaný, součástí vybavení je pračka, lednička, el. sporák, kuchyňská linka. Dále je částečně vybaven nábytkem, který lze po domluvě s majitelem ponechat v bytě. K bytu náleží sklepní kóje. V blízkosti zastávka autobusu, dětské hřiště, sportovní hala, tenisové kurty, cyklostezka, cukrárna a přírodní vodní nádrž Horecký rybník s vodním vlekem. V dosahu veškerá infrastruktura města - škola,

školka, nákupní centrum, lékař, kulturní dům, pošta, infocentrum, atd.. 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.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

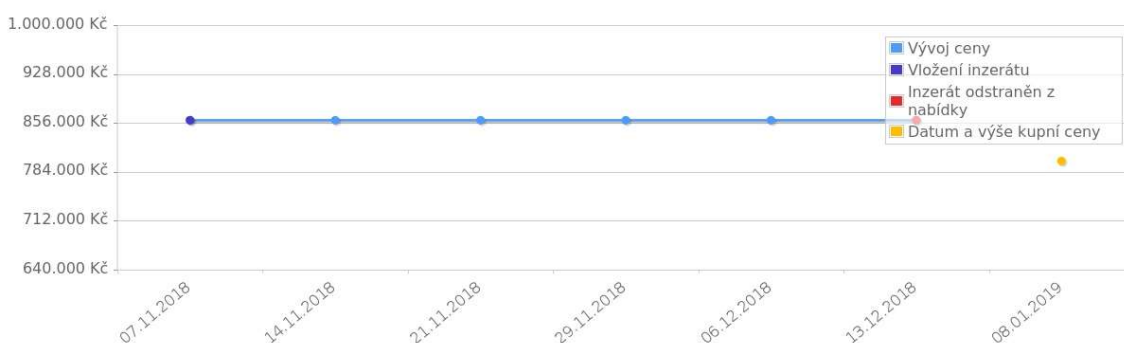


Prodej, Byt, 60 m², Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

Celková cena: 800.000 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 a v kupní smlouvě)

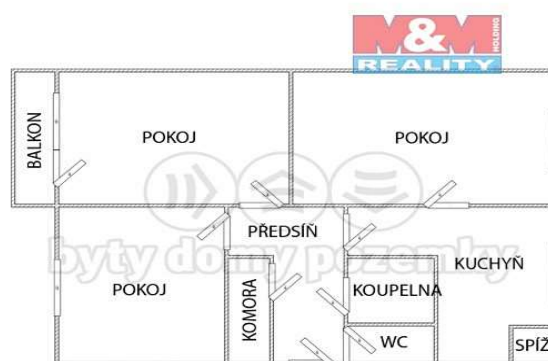
Adresa	Energetiků, Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	800 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	08.01.2019	Podlahová plocha	60
Číslo řízení	V-205/2019	Plocha užitná	62
Poznámka k ceně	860 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

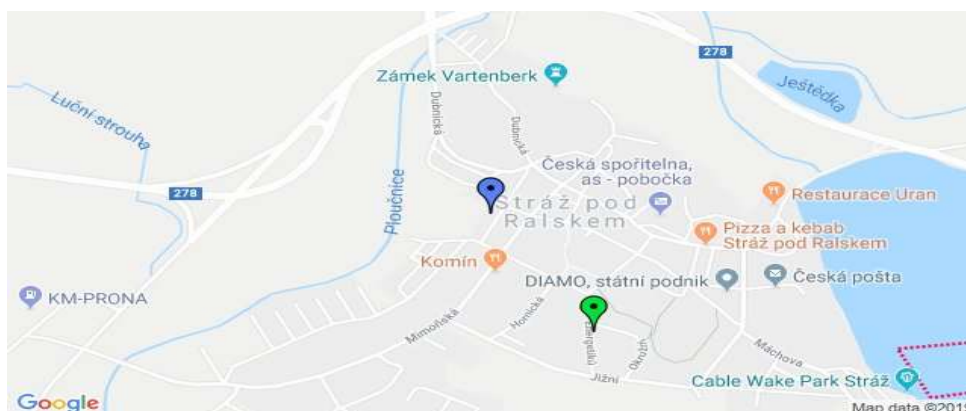
Nabízíme vám k prodeji byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s lodžii ve 2 NP. Byt je v původním stavu a je vhodný jako investice, k rekonstrukci nebo k okamžitému bydlení. Byt se skládá z předsíně, kumbálu, koupelny a WC, dvou pokojů, obývacího pokoje a lodžie. Veškerá občanská vybavenost v dosahu, velmi klidné místo na bydlení.

S financováním vám rádi pomůžeme. Doporučujeme prohlídku. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost