

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 048456/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** Okresní soud v České Lípě  
pozůstalost po XXXX, zemřelém dne 7.12.2021  
Děčínská 390, 470 01 Česká Lípa

**Číslo jednací:** 12 D 1384/2021

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí  
pro účely dědického řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Kutnohorská č.p. 2642, Česká Lípa, okres Česká  
Lípa

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno  
na místě předmětu ocenění dne:** 10.09.2024

**Zpracováno ke dni:** 10.09.2024

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru  
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 13.09.2024

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny družstevního podílu spojeného s užíváním bytové jednotky č. 2642/36, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 400/28588 na společných částech budovy č.p. 2641, 2642 a pozemku parc. č. 5825/210 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa na listu vlastnictví č. 11604.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.

## **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**

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2642/36
Adresa předmětu ocenění:	Kutnohorská č.p. 2642, Česká Lípa, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Česká Lípa
Ulice:	Kutnohorská
Katastrální území:	Česká Lípa

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 10.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pí. XXXXX.

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

### Vlastnické právo:

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

### Nemovitosti:

Družstevní podíl spojený s užíváním bytové jednotky č. 2642/36, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 400/28588 na společných částech budovy č.p. 2641, 2642 a pozemku parc. č. 5825/210 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa na listu vlastnictví č. 11604.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis bytového domu**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

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 jsou březolitové a zateplení pláště - kontaktní zateplovací systém. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1985.

V roce 2013-2015 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, střecha - celková.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

### **Popis bytové jednotky**

Oceňovaná jednotka je v družstevním vlastnictví. Nesplacená anuita činí 0 Kč. Jednotka se nachází v 4. podlaží. Dispozice jednotky je 1+1.

byt 1+1		
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	18,10 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	15,10 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,80 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Lodžie	3,20 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklepní kóje	1,60 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		37,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		41,80 m <sup>2</sup>

Bytové jádro je umakartové a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

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

Další vybavení bytové jednotky tvoří digestoř.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

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

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

### **Popis pozemku a lokality**

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
5825/25	ostatní plocha	Město Česká Lípa, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa

Bytový objekt je postaven na severním okraji 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 kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>				
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	8		
	Počet podzemních podlaží	1		
	PENB			
	Dům byl postaven v roce	1800		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		zateplení pláště	celková	2013
		střecha	celková	2013
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	břizolitové		
	Vnitřní omítky	štukové		
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna		
Popis stavu bytového domu	velmi dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad			

<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	1+1	
	Podlaží bytové jednotky	4	
	Bytové jádro	umakartové	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	jih	
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	

	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové plné		
	Osvětlovací technika	chybí		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	byt 1+1		
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	18,10 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	15,10 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,80 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Lodžie	3,20 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Sklepní kóje	1,60 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Ostatní	3,00 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		40,00 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství		44,80 m <sup>2</sup>
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	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	dobrý		
	Rekonstrukce			
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		

<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
<b>Věcná práva, jiné</b>	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.09.2024 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 prodejkách 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

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

#### 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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,224}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

## 1. Bytová jednotka 1+1

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Česká Lípa
Stáří stavby:	39 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2013
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 439,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
bytová jednotka:	37 * 1,00 = 37,00 m <sup>2</sup>
lodžie:	3,8 * 0,70 = 2,66 m <sup>2</sup>
sklepní kóje:	1,6 * 0,10 = 0,16 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	39,82 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00

3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,827}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

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

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 43\,439,- \text{ Kč/m}^2 * 0,827 = 35\,924,05 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,82 \text{ m}^2 * 35\,924,05 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,516\,325,41 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 516 325,41 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek p.č. 5825/210

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

**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	1 963,-	1,060		2 080,78

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	5825/210	539	2 080,78	1 121 540,42
Stavební pozemek - celkem			539		<b>1 121 540,42</b>

**Pozemek p.č. 5825/210 - cena zjištěná celkem = 1 121 540,42 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek p.č. 5825/210 = 1 121 540,42 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 121 540,42 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 516 325,41 Kč**

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

Cena zjištěná pozemku: 1 121 540,42 Kč

Spoluvlastnický podíl: 400 / 28 588

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 121 540,42 Kč \* 400 / 28 588 = 15 692,46 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 15 692,46 Kč

**Bytová jednotka 1+1 - cena zjištěná = 1 532 017,87 Kč**

**Rekapitulace ceny zjištěné**

1. Bytová jednotka 1+1 1 532 018,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 1 516 325,41 Kč

1.2. Pozemek p.č. 5825/210 15 692,46 Kč

= 1 532 018,- Kč

**Zjištěná cena - celkem: 1 532 018,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 532 020,- Kč**

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 2642/36,

Pozn. plocha pro výpočet je uvedena 40 m<sup>2</sup>, stejně jako u inzerovaných jednotek. Jedná se o bytové jednotky stejné velikosti, kdy je inzerována plocha na základě podílu na budově a pozemku.

Bytová jednotka č. 2642/36, Kutnohorská č.p. 2642, Česká Lípa, okres Česká Lípa						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - vlastnictví	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kutnohorská č.p. 2642, Česká Lípa, okres Česká Lípa	40 m <sup>2</sup>	panelová	dobrý	družstevní	
1	Kutnohorská č.p. 2644, Česká Lípa, okres Česká Lípa	40 m <sup>2</sup>	panelová	dobrý	osobní	srovnatelné
2	Kutnohorská, Česká Lípa, okres Česká Lípa	40 m <sup>2</sup>	panelová	po rekonstrukci	družstevní	srovnatelné
3	Kutnohorská, Česká Lípa, okres Česká Lípa	40 m <sup>2</sup>	panelová	po rekonstrukci	družstevní	srovnatelné
4	Kolínská č.p. 2649, Česká Lípa, okres Česká Lípa	40 m <sup>2</sup>	panelová	po rekonstrukci	osobní	srovnatelné
5	Vladimírská č.p. 2512, Česká Lípa, okres Česká Lípa	42 m <sup>2</sup>	panelová	dobrý	osobní	srovnatelné

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	49 000,00 Kč	1	49 000,00 Kč	1	0.99	1	1	1.12	1	1.1088	44 191,92 Kč
2	49 975,00 Kč	0.9	44 977,50 Kč	1	0.99	1	1.1	1	1	1.089	41 301,65 Kč
3	47 250,00 Kč	0.9	42 525,00 Kč	1	0.99	1	1.1	1	1	1.089	39 049,59 Kč
4	58 750,00 Kč	1	58 750,00 Kč	1	0.99	1	1.1	1.12	1	1.21968	48 168,37 Kč
5	36 904,76 Kč	1	36 904,76 Kč	1	0.98	1	0.95	1.12	1	1.04272	35 392,78 Kč
Celkem průměr										41 620,85 Kč	
Minimum										35 392,78 Kč	
Maximum										48 168,37 Kč	
Směrodatná odchylka - s										4 872,95 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										36 747,90 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										46 493,80 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Koeficient K5 znázorňuje rozdíl v kupních cenách družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví vycházející z dlouhodobých statistik.											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota průměrné nemovitosti určena následovně

41 620,85 Kč/m<sup>2</sup>

\* 40 m<sup>2</sup>

= 1 664 834 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 665 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

### **Výsledek dle cenového předpisu**

1 532 020,- Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání:**

### **Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

1 665 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny družstevního podílu spojeného s užíváním bytové jednotky č. 2642/36, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 400/28588 na společných částech budovy č.p. 2641, 2642 a pozemku parc. č. 5825/210 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa na listu vlastnictví č. 11604.

**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 určena po zaokrouhlení na**

**1 665 000,- Kč**

Slovy: jedenmilionšestsetšedesátpětisícikorun českých



## **Vypracoval:**

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

Ing. Aleš Novák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček


Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.09.2024



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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

## **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 048456/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

12.09.24 13:50

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

### Informace o jednotce

Číslo jednotky	2642/36
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 2641-2642</a>
Katastrální území:	<a href="#">Česká Lípa (621382)</a>
Číslo LV:	<a href="#">11604</a>
Podíl na společných částech:	400/28588

### Vlastníci, jiná oprávnění

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

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo zákonné

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 dat k 12.09.2024 13:00.

# Ortofoto mapa





## Výřez z povodňové mapy



### Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj  
Okres: Česká Lípa  
Obec - část obce: Česká Lípa - Česká Lípa

Ulice, č.p./č.o.:  
PSČ: 47006

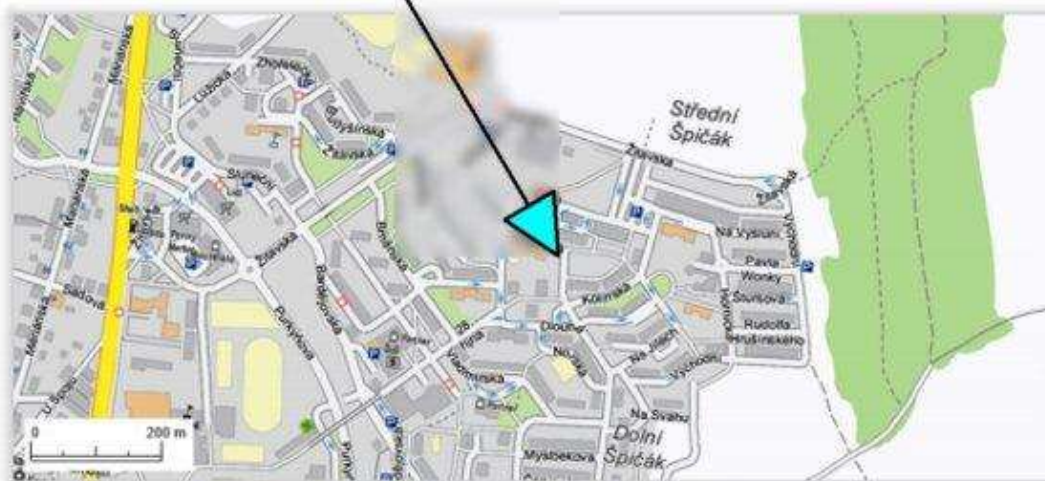
#### Riziková zóna pro vybranou adresu

**Zóna 1**

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

#### Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -724591 Y: -977513  
Souřadnice GPS: N: 50°41'35,13" E: 14°33'1,2"  
Kód adresy: 25517864 (dle registru RÚIAN)  
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



#### Vysvětlivky pojmů

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

- 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.

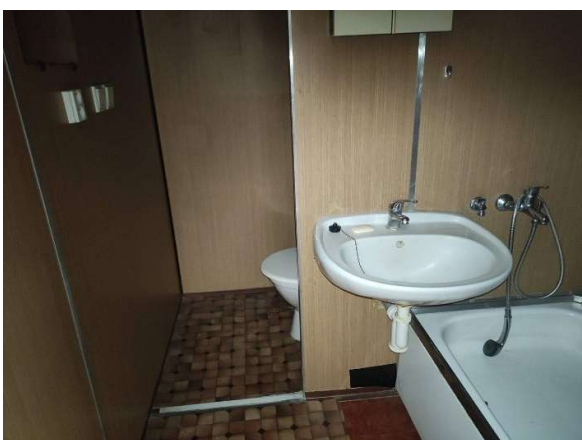
Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR  
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz).

**INTERMAP**

Tento produkt a informace obsažené v něm jsou poskytnuty pouze jako referenční materiál. Sdílením jsou poskytnuty pouze obecné informace a nezávislé vyhodnocení nebezpečí a rizik. Nepoužívejte tento materiál jako základ pro jakýkoli rozhodnutí.

## Fotodokumentace předmětu ocenění







## Srovnávané nemovitosti

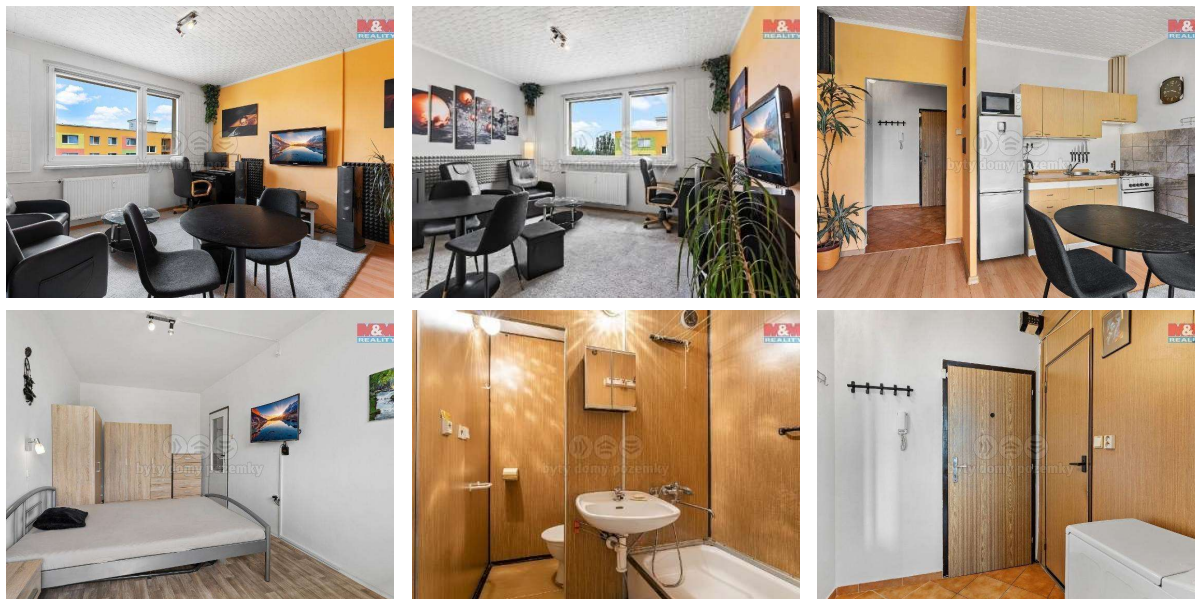
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

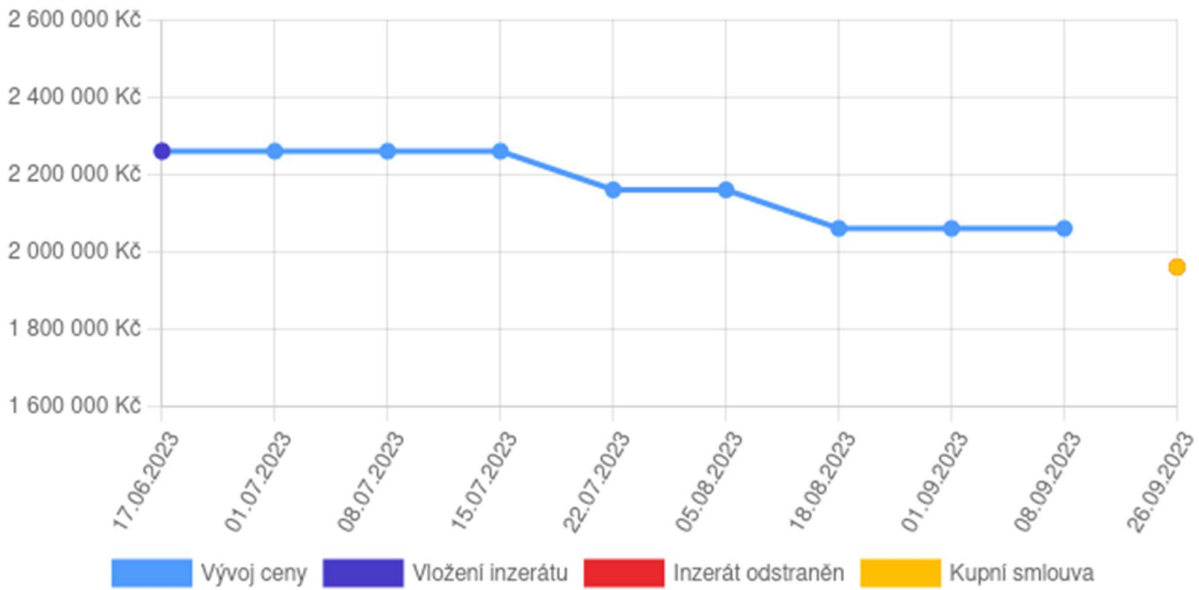
<b>Lokalita</b>	Kutnohorská č.p. 2644, Česká Lípa, okres Česká Lípa	<b>Cena dle KS</b>	1 960 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	26.09.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-5431/2023-501
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	4 464 Kč včetně provize RK
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	6
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Užitná plocha</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+kk	<b>Poloha nemovitosti</b>	Rušná část obce
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8	<b>Plyn</b>	Ano

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk s lodžii o CP 40 m<sup>2</sup> v ul. Kutnohorská, Česká Lípa, sídliště Špičák. Udržovaný byt se nachází v 7. NP, osmipodlažního domu a kupní cena je včetně vybavení nábytkem a el. spotřebiči, viz fotodokumentace. Původní umakartové jádro v koupelně, sprchový kout, umyvadlo a toaleta, voda v plastu. Dům je po celkové revitalizaci, zateplená fasáda, nové výtahy, v bytě plastová okna. Příslušenstvím bytu je sklepní koje, kočárkárna. V dosahu chůze M? a Z? I. a II. stupně. V blízkosti domu několik obchodních řetězců. Nízké měsíční náklady na bydlení, dům není zadlužený hypotékou. Možné financování hypotékou Vám bezplatně zajistí náš hypoteční specialista. Doporučuji prohlídku. Při rychlém jednání cena k jednání.

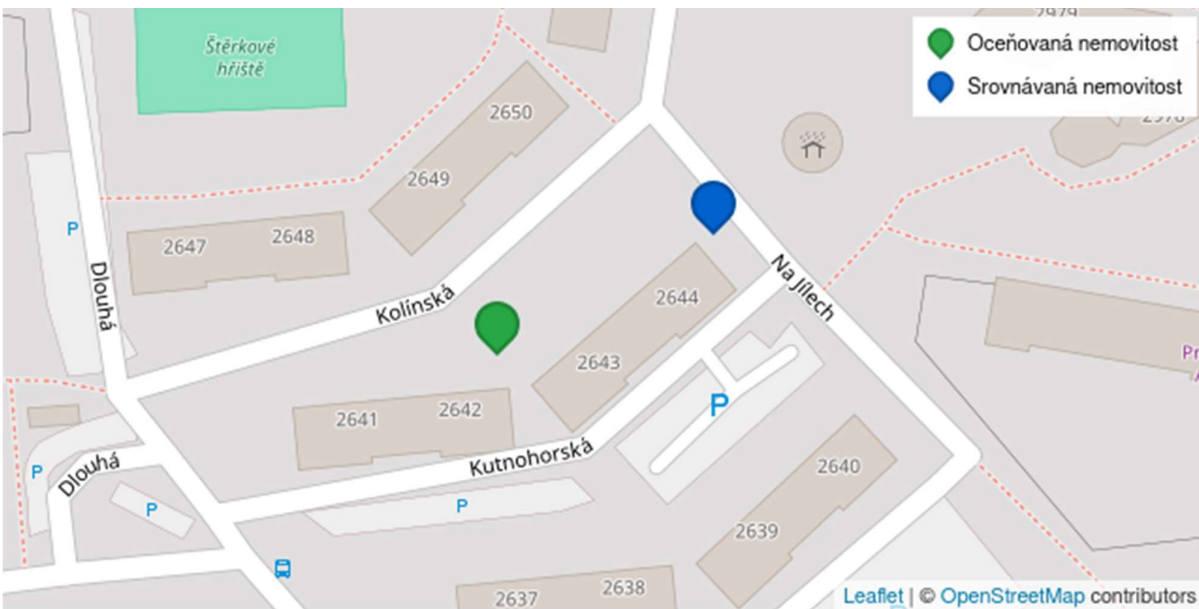
#### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení





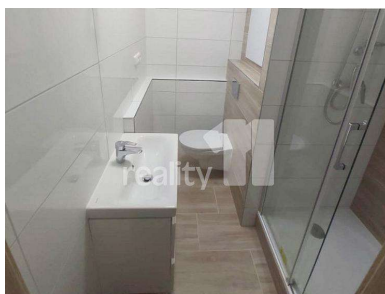
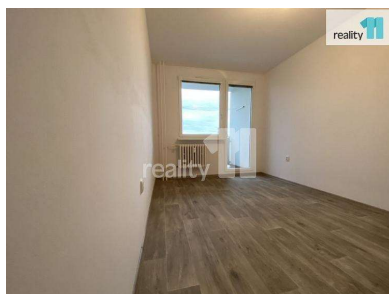
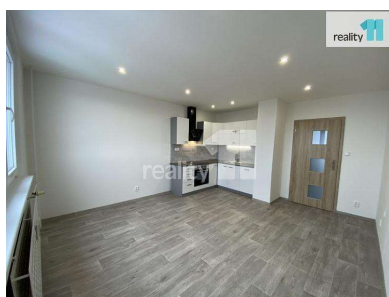
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

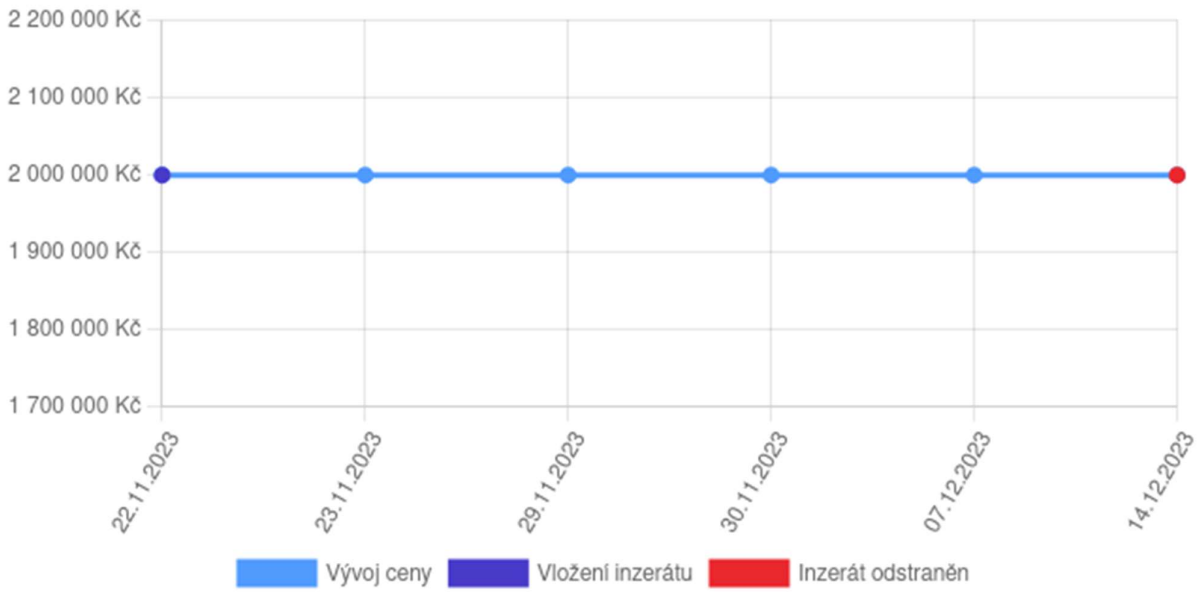
<b>Lokalita</b>	Kutnohorská, Česká Lípa, okres Česká Lípa	<b>Cena</b>	1 999 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Po rekonstrukci	<b>Podlaží bytu</b>	3
<b>Vytápění</b>	Jiné	<b>Podlahová plocha</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	40 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+kk
<b>Poloha nemovitosti</b>	Sídliště	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	7

Reality 11 Vám zprostředkují k prodeji zcela nový slunný byt 2+KK s lodžii (40 m<sup>2</sup>) v České Lípě, ulice Kutnohorská, ve kterém nyní probíhá kompletní rekonstrukce. Byt je v družstevním vlastnictví, lze převést ihned do OV (anuita splacena), lze financovat hypo. Převod do OV pomůžeme klientovi zajistit. Nachází se ve 3 patře panelového domu s výtahem. Dům po kompletní revitalizaci, nová fasáda, nová střecha, stoupačky v plastu. Jediněčná příležitost- úprava bytu dle Vašich představ. Zájemce má možnost zapojit se do rekonstrukce a vytvořit tak svůj vzhled. Celý byt bude vkusně a kvalitně zrekonstruován v kombinaci moderního interiéru a přírodních barev a materiálů. Dispozičně rozdělen do obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice se vstupem na lodžii a vstupní chodba. Součástí je koupelna se sprchovým koutem a WC. Kuchyň bude vybavena kuchyňskou linkou ve tvaru L v bílém lesku včetně spotřebičů (vestavěný sporák, sklokeramická deska, komínový odsavač par, myčka). Příjemné prostředí v bytě vytvářejí snížené stropy s bodovými světly v kuchyni, koupelně a na chodbě. Nová elektroinstalace dle norem EU, nové štuky, výmalba. Po celém bytě bude nové kvalitní PVC ve stejném dekoru včetně obvodových lišt, moderní interiérové dveře a zárubně. Tato nemovitost je vhodná jak pro vlastní bydlení, tak jako výhodný investiční byt, který lze velmi dobře bez dalších starostí a investic pronajmout. Součástí naší nabídky je samozřejmě i tento servis. Měsíční výnos 12 000,-Kč/měsíčně. K bytu také patří sklepní kóje. Lokalita nabízí klid, ale současně veškerou občanskou vybavenost- včetně mateřské a základní školy, nákupní možnosti, MHD, zdravotní středisko atd. Dům se nachází na sídlišti Špičák, kde je dostatek zeleně a zároveň v blízkosti centra. Česká lípa disponuje veškerou občanskou vybaveností (lékaři, úřady, škola, školka, restaurace, sportoviště, kino atd.). Velmi dobrá dopravní dostupnost do okolních obcí a měst - autobusové i vlakové spojení. Výhodné financování zajistíme. Ev. číslo: 25934. Energetický štítek: G

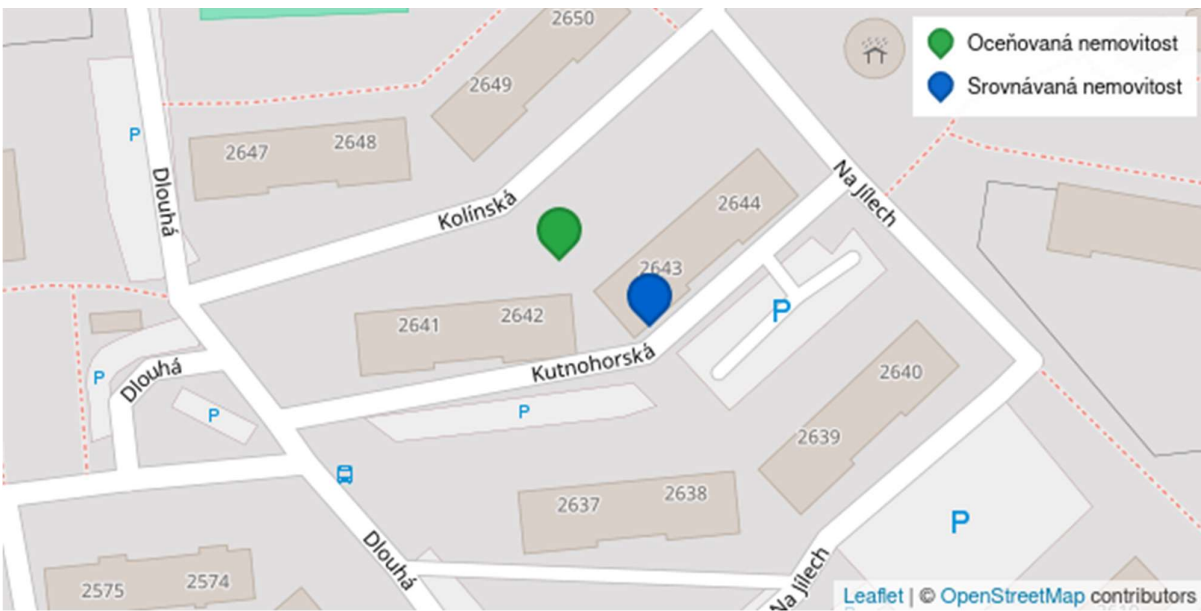
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

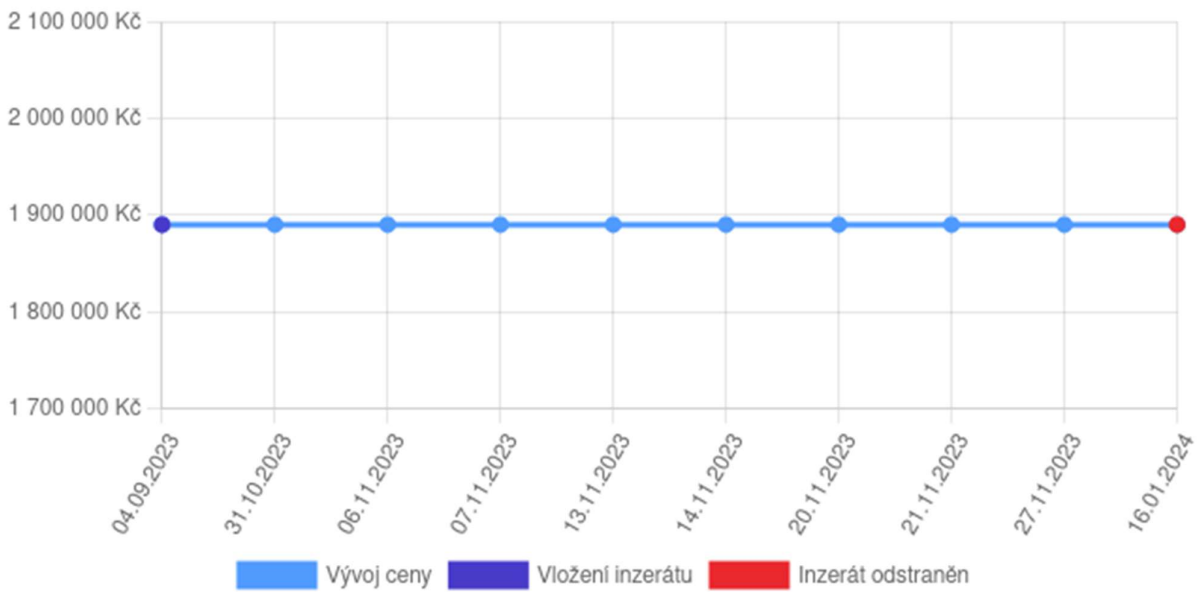
<b>Lokalita</b>	Kutnohorská, Česká Lípa, okres Česká Lípa	<b>Cena</b>	1 890 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Poznámka k ceně</b>	4 440 Kč 2500 Kč
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Stav</b>	Po rekonstrukci
<b>Podlaží bytu</b>	9	<b>Vytápění</b>	Jiné
<b>Podlahová plocha</b>	40 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+kk	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8		

Nově zrekonstruovaný byt 2+kk s balkónem o užitné ploše 40m<sup>2</sup> v 7. patře bytového domu v klidné části České Lípy. Byt v posledním patře panelového domu prošel kompletní rekonstrukcí a nabízí vstupní předsíň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnici s výstupem na balkón a koupelnu s vanou a WC. Po rekonstrukci v bytě ještě nikdo nebydlel, nastěhujete se tedy do zcela nového interiéru. Byt je v současné době v družstevním vlastnictví, avšak do 1 roku lze převést do osobního vlastnictví. K bytu náleží sklep a využívat je možné také sušárnu, která je na stejném patře jako byt. Nachází se v klidné části České Lípy, ideálním místě k bydlení, kde máte kousek do centra s veškerou občanskou vybaveností a zároveň kousek do přírody. U této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce k dispozici energetický štítek, dle novely zákona 406/2000 je proto nemovitost inzerována v energetické třídě G.

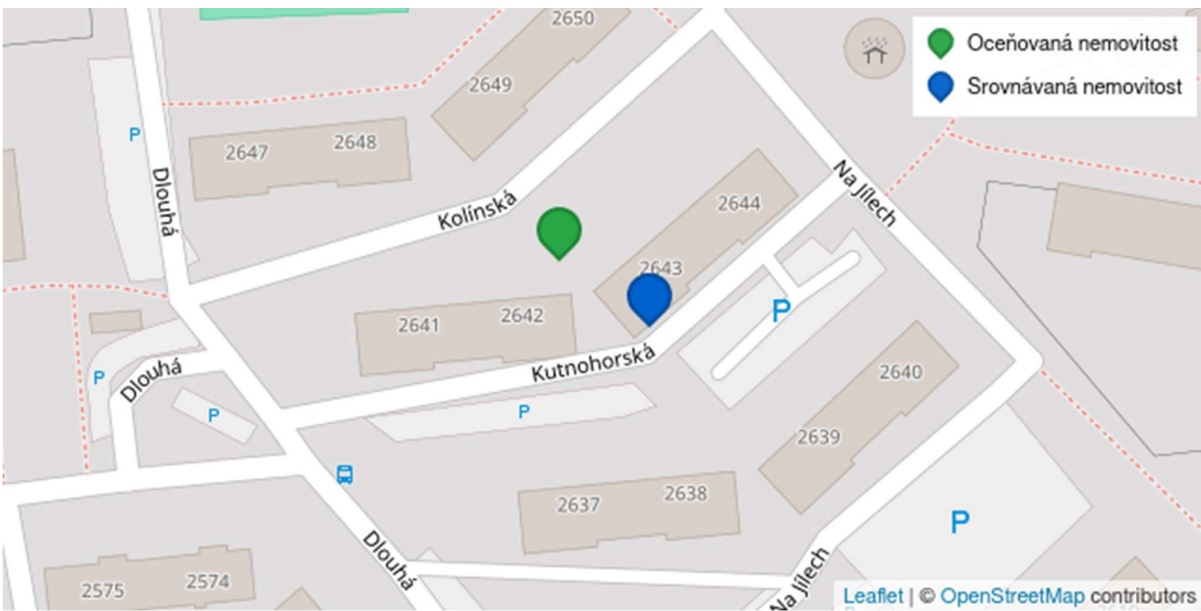
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení





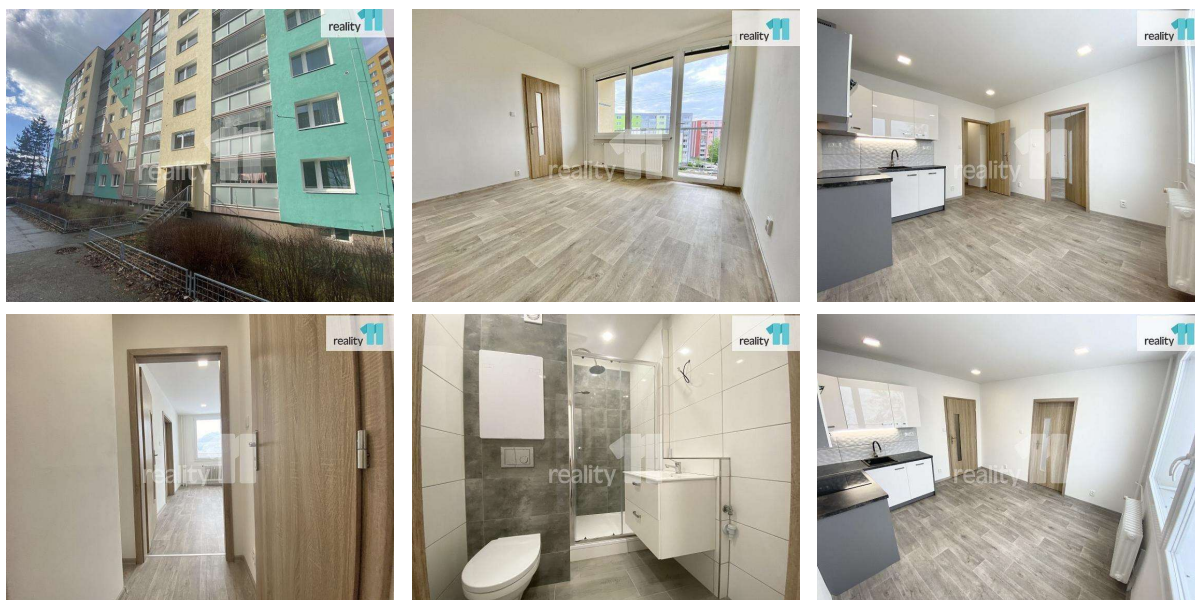
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

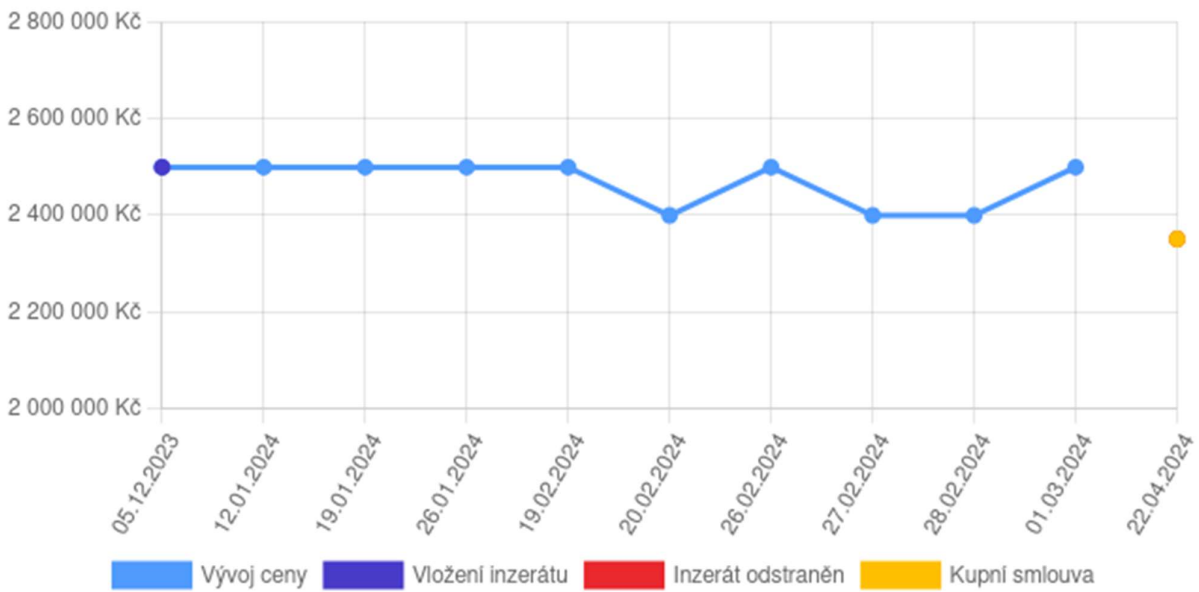
<b>Lokalita</b>	Kolínská č.p. 2649, Česká Lípa, okres Česká Lípa	<b>Cena dle KS</b>	2 350 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	22.04.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-2391/2024-501
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Po rekonstrukci	<b>Podlaží bytu</b>	5
<b>Vytápění</b>	Jiné	<b>Podlahová 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	<b>Plyn</b>	Ne

Reality 11 Vám zprostředkují exkluzivní nabídku zcela nového bytu 2+kk o podlahové ploše 40 m s lodžii, který se nachází v České Lípě, ulice Kolínská. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se v 5. nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Bydlete v novém. Pokud hledáte nový, moderní byt s nízkými náklady a vysokým komfortem bydlení, tak je tato nabídka přímo pro Vás. Byt prochází kompletní rekonstrukcí, při které bude vyměněna veškerá elektroinstalace dle směrnic EU a vodovodní potrubí, aby splňovaly nejnovější standardy a zároveň zajišťovaly bezpečnost a pohodlí. Nové omítky, zděná koupelna se sprchovým koutem. Podlahy vylité nivelační stěrkou a položeno nové kvalitní PVC ve stejném dekoru, moderní interiérové dveře a zárubně. Byt se sestává z obývacího pokoje s plně vybaveným kuchyňským koutem, ložnice, ze které je vstup na zasklenou lodžii, předsíně a koupelny se sprchovým koutem a WC. Vybavení zahrnuje moderní kuchyňskou linku ve tvaru L kompletně vybavenou vestavěným spotřebiči - vestavná trouba, komínový odsavač par, sklokeramická deska a myčka na nádobí. Komfort a příjemné prostředí v bytě vytvářejí snížené stropy s bodovými světly v kuchyni, koupelně a na chodbě. Dům je po celkové revitalizaci- fasáda, nové stoupačky, nová plastová okna, výtah. K bytu náleží sklep. Dům velmi dobře hospodaří, nízké náklady na bydlení 2 860,-/měsíc. Tento byt po kompletní rekonstrukci je připraven poskytnout novému majiteli moderní a komfortní bydlení. V docházkové vzdálenosti - škola, školka, nákupní možnosti, autobusové nádraží, MHD, lékař a jiné. Dostatek parkovacích míst. Velmi dobrá dopravní dostupnost do okolních obcí a měst. Doporučuji také, jako investici. Mohu Vám zajistit pronájem tohoto bytu s čistým ziskem 12 000,-/měsíčně. V případě dotazů, či zájmu nás neváhejte kontaktovat, výhodné financování zajistíme. Ev. číslo: 25951.

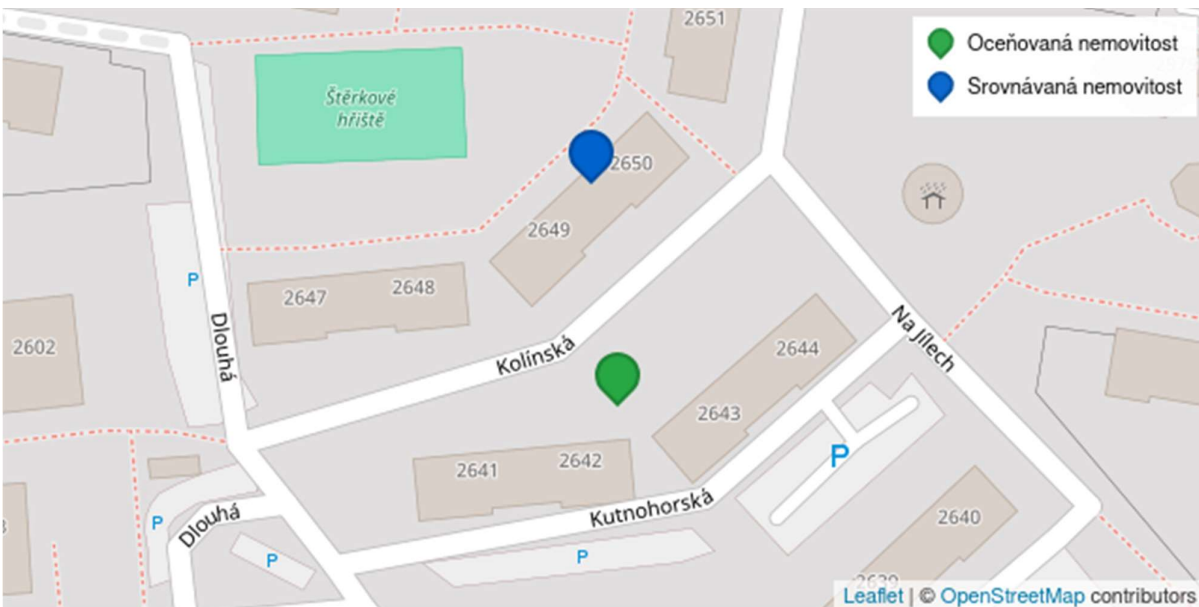
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



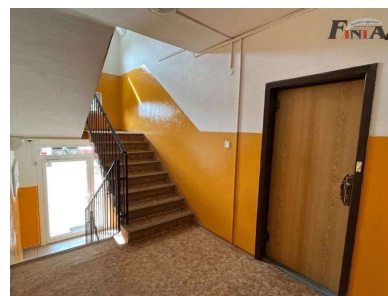
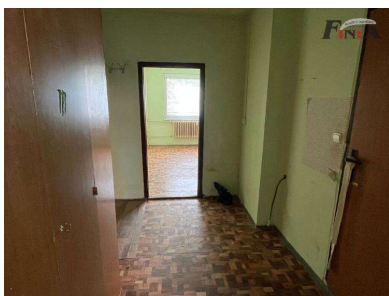
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

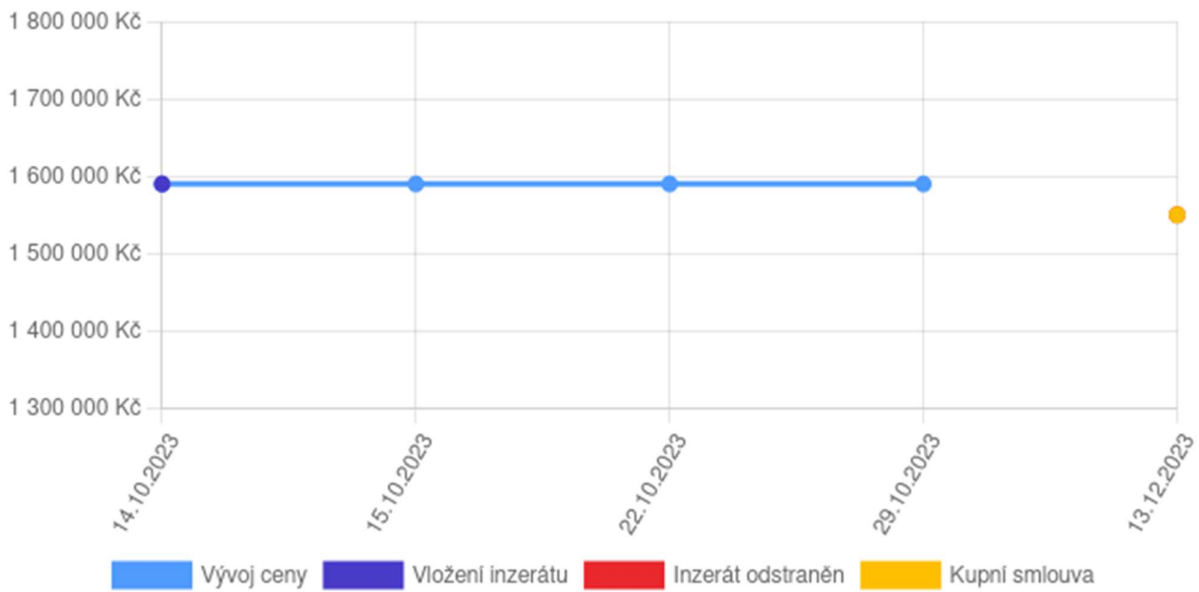
<b>Lokalita</b>	Vladimířská č.p. 2512, Česká Lípa, okres Česká Lípa	<b>Cena dle KS</b>	1 550 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	13.12.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-7293/2023-501
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Podlaží bytu</b>	1	<b>Podlahová plocha</b>	42 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	42 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+kk
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8		

Nabízíme prodej bytu v osobním vlastnictví o velikosti 2+kk v 1.NP domu s výtahem. Byt je v původním stavu určený k investičnímu záměru (případného nájemníka zajistíme) nebo k rekonstrukci dle představ budoucího majitele. Koupelna zděná se zvýšenou vaničkou. Součástí bytu je sklepní kóje. Dům po kompletní rekonstrukci - nová fasáda, zateplení, střecha, schránky, zvonky. Nově vybudované a rozšířené parkovací stání a dětské prolézačky před domem. Veškerá občanská vybavenost v místě - pošta, škola, školky, zastávka MHD, potraviny, aj. Případnou hypotéku k této nemovitosti zajistíme za Vás. Více informací v RK.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

