

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11961-1739/2020

Objednatel znaleckého posudku: Advokátní kancelář Kučera a Truschinger s.r.o.
insolvenční správce dlužníka Lenka Olšáková
Dlouhá 184, 47107 Žandov

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení (KSLB 87 INS
10968/2020).

Adresa předmětu ocenění: Dlouhá č.p. 184, Žandov, okres Česká Lípa

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 31.08.2020

Zpracováno ke dni: 31.08.2020

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 11 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.09.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

- a) Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 184 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 231 a 232 v obci Žandov, okres Česká Lípa pro potřeby insolvenčního řízení (KSLB 87 INS 10968/2020).
- b) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí uvedených v bodě a), včetně věcných břemen váznoucích na oceňovaných nemovitostech, pro potřeby insolvenčního řízení (KSLB 87 INS 10968/2020).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 184, obec Žandov
Adresa předmětu ocenění:	Dlouhá č.p. 184, Žandov, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Žandov
Ulice:	Dlouhá
Katastrální území:	

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 31.08.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: pí. Olšáková.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Olšáková Lenka, Dlouhá 184, 47107 Žandov

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 184 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 231 a 232 v obci Žandov, okres Česká Lípa.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako část dvojdomku a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený (ve svahu pod vybudovanou terasou), nachází se zde půdní vestavba se dvěma pokoji a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Objekt byl postaven odhadem v roce 1920. Od roku cca 2004 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: topná tělesa - částečná, koupelna - částečná, vnitřní povrchy - částečná, zateplení pláště - částečná, rozvody elektřiny - částečná. Rekonstrukce se týkala podkrovní a půdní části domu. Přízemní část domu je v původním stavu.

Základy jsou smíšené, objekt je smíšené konstrukce, tloušťka stěn je 50 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha objektu je sedlová s pultovým vikýřem, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované (okapové svody chybí). Vnější omítky objektu: perlínka, lepidlo, finální omítka chybí

Dispozičně je dům řešen dvougeneračně. V domě se v podkroví a v půdní vestavbě nachází kuchyně o výměře 20,40 m², pokoj o výměře 16,50 m², pokoj o výměře 14,80 m², koupelna o výměře 8,60 m², pokoj o výměře 12,30 m², pokoj o výměře 19,90 m², chodba o výměře 4,60 m², dále v 1. NP chodba o výměře 12,30 m², kuchyně o výměře 7,40 m², pokoj o výměře 30,80 m², koupelna o výměře 5,30 m², součástí je terasa o výměře 25,50 m², sklep o výměře 7,40 m², sklep o výměře 12,00 m², sklep o výměře 2,20 m². Podlahová plocha činí 152,90 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 200,00 m².

Vnitřní omítky: vápenné, vápenocementové, štukové. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna. Obytné prostory jsou orientovány na jih. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dýhované plně, dýhované prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, prkenná podlaha, v kuchyni je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je zaveden. Řešení vytápění v domě: plynový kotel, v části objektu kamna a topná tělesa tvoří závěsné radiátory (pouze podkroví a půdní prostor). Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Stěny objektu jsou místy poškozené od nefunkční či chybějící hydroizolace, střecha vykazuje známky poškození (stopy na stropech po zatékání), okna domu jsou zastaralá, podlahy v 1. NP jsou zastaralé, v podkroví jsou bez vad, vady vybavení v podkroví nejsou, v přízemí vybavení chybí. Stejně tak rozvody v podkroví v objektu jsou bez vad a v přízemí v dezolátním stavu. Rodinný dům je vhodný k rekonstrukci.

Pozemek, který náleží k objektu, je prakticky zastavěn objektem a je bez porostů. Oplocení tvoří dřevěný plot s podezdívkou. Sklon pozemku je svažité (objekt ve svahu). K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - v blízkosti objektu.

Dům je situovaný v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

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

Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno užívání a věcné břemeno bytu

Oprávnění pro: Dvořák Jan, Dlouhá 184, 47107 Žandov, rok narození 1973

Tabulkový popis																					
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku																			
	Počet nadzemních podlaží	2																			
	Podsklepení	částečné																			
	Podkroví	ano																			
	Půda	ano																			
	Dům byl postaven v roce	1920																			
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem																			
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Konstrukce</th> <th style="text-align: center;">Rozsah</th> <th style="text-align: center;">Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>topná tělesa</td> <td style="text-align: center;">částečná</td> <td></td> </tr> <tr> <td>koupelna</td> <td style="text-align: center;">částečná</td> <td></td> </tr> <tr> <td>vnitřní povrchy</td> <td style="text-align: center;">částečná</td> <td></td> </tr> <tr> <td>zateplení pláště</td> <td style="text-align: center;">částečná</td> <td></td> </tr> <tr> <td>rozvody elektřiny</td> <td style="text-align: center;">částečná</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	topná tělesa	částečná		koupelna	částečná		vnitřní povrchy	částečná		zateplení pláště	částečná		rozvody elektřiny	částečná		
	Konstrukce	Rozsah	Rok																		
	topná tělesa	částečná																			
	koupelna	částečná																			
	vnitřní povrchy	částečná																			
	zateplení pláště	částečná																			
	rozvody elektřiny	částečná																			
	Základy	smíšené																			
Konstrukce	smíšená																				
Stropy	dřevěné trámové																				
Tloušťka stěn	50 cm																				
Střecha	sedlová s pultovým vikýřem																				

	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	perlinka, lepidlo, chybí		
	Vnitřní omítky	vápenné, vápenocementové, štukové		
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená		
	Orientace oken obytných místností	jih		
	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		
	Dispozice RD	dvougenerační		
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	Kuchyně	20,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,80 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	8,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,90 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	4,60 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	12,30 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	7,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	30,80 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,30 m ²
		Podlahová plocha		152,90 m ²
		Příslušenství	Terasa	25,50 m ²
		Příslušenství	Sklep	7,40 m ²
		Příslušenství	Sklep	12,00 m ²
	Příslušenství	Sklep	2,20 m ²	
	Podlahová plocha vč. příslušenství		200,00 m ²	
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel, kamna		

	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	plynový kotel
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, prkenná podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek zdívo: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní 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 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	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	věcné břemeno užívání	
Další informace	Věcné břemeno bytu, Věcné břemeno užívání Oprávnění pro: Dvořák Jan, Dlouhá 184, 47107 Žandov, rok narození 1973	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 31.08.2020 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 prodejkch 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 oblíby. 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 oblíbou 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.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou část a) – bez zohlednění věcných břemen

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.

Rodinný dům č.p. 184, obec Žandov

Rodinný dům č.p. 184 v ulici Dlouhá, obec Žandov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dlouhá, Žandov, okres Česká Lípa	152.9 m ² , dvougenerační, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	153 m ²	Viz popis
1	Blíževedly, okres Česká Lípa	150 m ² , Patrový	Dobrý	538 m ²	Rodinný dům se stodolou, který se nachází v klidné části obce Blíževedly. Dům je dvoupatrový a je zde osm místností. Je zde sklep o celkové ploše 10 m ² a prostorná půda. Zahrada u domu je o celkové ploše 288 m ² . Prostornou stodolu u domu lze využít jako garáž nebo sklad.
2	Kamenná, Úštěk, okres Litoměřice	130 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	928 m ²	RD o dispozici 1.NP 2+1 a 2.NP 3+1. Dvougenerační bydlení, nebo spojení bydlení a podnikání. Přízemí domu nabídne zádveři, komoru, budoucí koupelnu, kuchyni, obývací pokoj a ložnici. Všechny místnosti jsou mezi sebou průchozí. V této části domu započala rekonstrukce, jsou zde nové rozvody elektro a vody. Obývací pokoj s ložnicí, mají nové stropy. Došlo i na výměnu oken. Mimo dům je ještě dílna a kotelna s automatickým kotlem na tuhá paliva s násypkou.
3	Valkeřice, okres Děčín	203 m ² , Patrový	Dobrý	286 m ²	Dům je dvoupatrový s půdním prostorem. Na pozemku je také zahradní domek o velikosti 20m ² , který lze využívat v letních i zimních měsících. Na zahradě je také cihlová udírna s grilem. Součástí pozemku je garáž na jedno auto a prostory na uhlí a dřevo.
4	Blíževedly, okres Česká Lípa	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	159 m ²	Řadový rodinný dům v obci Blíževedly, okr. Česká Lípa. Podsklepený montovaný rodinný domek okalového Domek je zateplený, má plastová okna a plastové vstupní dveře. Interier vyžaduje kompletní rekonstrukci, nemovitost je však ihned obyvatelná.
5	Žandov, okres Česká Lípa	175 m ² , Patrový	Dobrý	432 m ²	Rodinný dům v započaté rekonstrukci. Je zde nová elektrina, topení, plynový kotel a voda. Na zahradě stojí velká dvougaráž. Dům je částečně podsklepen.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	8.660,00 Kč	Nepoužit	8.660,00 Kč	0.90	1.00	1.05	1.27	1.00	1.00	1.2002	7.215,46 Kč
2	12.230,77 Kč	Nepoužit	12.230,77 Kč	1.00	1.01	1.00	1.30	1.00	1.00	1.3130	9.315,13 Kč
3	7.876,85 Kč	0.9	7.089,16 Kč	0.90	0.97	1.05	1.10	1.00	1.00	1.0083	7.030,80 Kč
4	6.666,67 Kč	Nepoužit	6.666,67 Kč	0.90	1.00	1.00	1.02	0.90	1.00	0.8262	8.069,07 Kč
5	10.457,14 Kč	Nepoužit	10.457,14 Kč	1.00	0.99	1.05	1.25	1.05	1.00	1.3643	7.664,84 Kč
Celkem průměr											7.859,06 Kč
Minimum											7.030,80 Kč
Maximum											9.315,13 Kč
Směrodatná odchylka - s											908,60 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6.950,46 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											8.767,66 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se téměř výhradně o realizované prodeje podobných objektů ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné a z blízkého okolí.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$7.859,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$* \frac{152,90 \text{ m}^2}{1}$$

$$= 1.201.651 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1.202.000,-- Kč

II) Ocenění srovnávací metodou část b) – se zohledněním věcných břemen

Na základě smlouvy darovací a o zřízení věcného břemene - bezúplatné ze dne 02.07.2003 (V-2622/2003-501) vázne na oceňované nemovitosti věcné břemeno bytu a věcné břemeno užívání. Oprávněným je pan Dvořák Jan, Dlouhá 184, 47107 Žandov, rok narození 1973. Věcné břemeno se vztahuje na celou oceňovanou nemovitost.

Vzhledem k charakteru věcného břemene a relativně nízkému věku oprávněného je vhodné počítat s plnou výší srážky 50 % používané dle cenové vyhlášky.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$\begin{array}{r} 1.202.000 \text{ Kč} \\ * \underline{\hspace{2cm} 50 \%} \\ = 601.000 \text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

601.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody - část a)	1.202.000,-- Kč
II. Výsledek dle srovnávací metody - část b)	601.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

1.200.000 Kč

Slovy: jedenmiliondvěstětisíc korun

ZÁVĚR:

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

600.000 Kč

Slovy: šeststtisíc 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 01.09.2020

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 11961-1739/2020 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

1. 9. 2020

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	231
Obec:	Žandov [562297]
Katastrální území:	Žandov u České Lípy [794481]
Číslo LV:	222
Výměra [m ²]:	144
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Žandov [194484] ; č. p. 184; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 231
Stavební objekt:	č. p. 184
Ulice:	Dlouhá
Adresní místa:	Dlouhá č. p. 184

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Olšáková Lenka, Dlouhá 184, 47107 Žandov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno bytu
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Olšáková Lenka

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=FvdR6lss3qGBG3B_PBqEYyHFR9KAPgaaRlXh9Ta5UN7cvVcXK0TFL6Cacfy_rW... 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	232
Obec:	Žandov [562297]
Katastrální území:	Žandov u České Lípy [794481]
Číslo LV:	222
Výměra [m ²]:	9
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Olšáková Lenka, Dlouhá 184, 47107 Žandov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	
zemědělský půdní fond	
rozsáhlé chráněné území	

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54310	9

Omezení vlastnického práva

Typ	
Věcné břemeno užívání	
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	
Zástavní právo smluvní	
Zástavní právo soudcovské	
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	

Jiné zápisy

Typ	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Nařízení exekuce - Olšáková Lenka	
Zahájení exekuce - Olšáková Lenka	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	

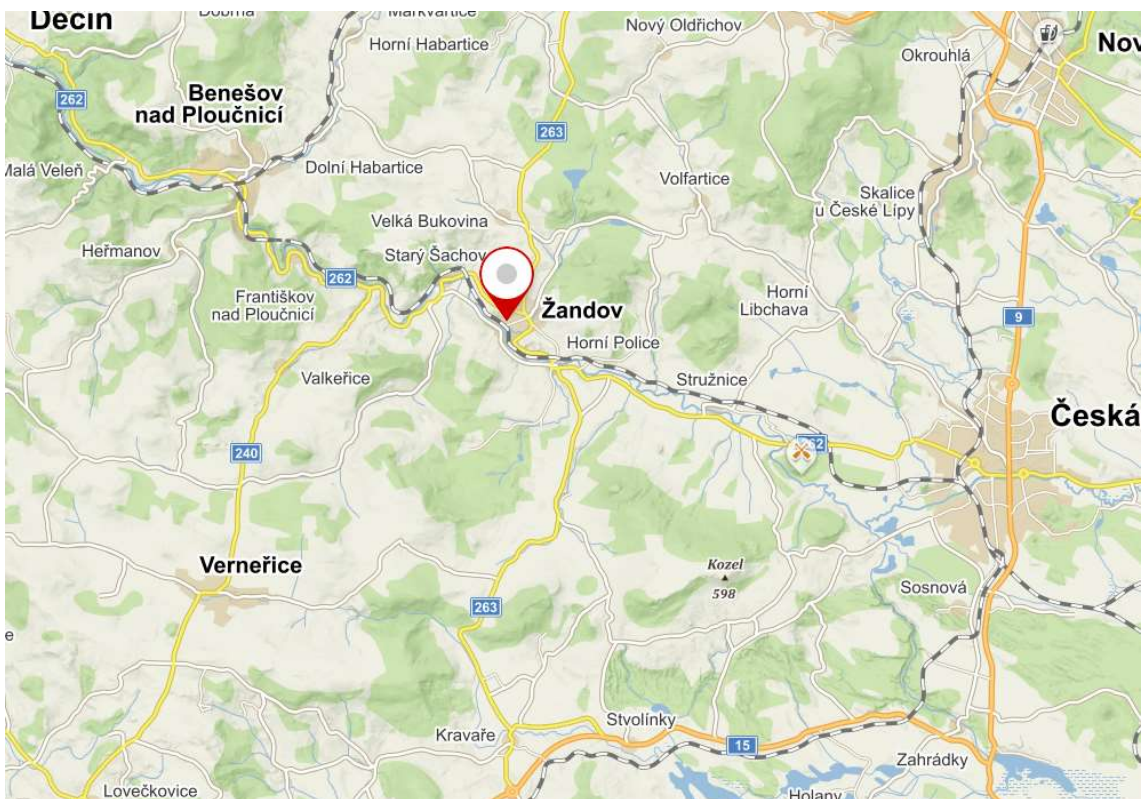
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-5244/2020](#), [V-5463/2020](#)

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 01.09.2020 15:00:00.



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

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

Ulice, č.p./č.o.: Dlouhá 184
PSČ: 47107

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -735473 Y: -973821

Souřadnice GPS: N: 50°42'45,74" E: 14°23'26,28"

Kód adresy: 13098161 (dle registru RUIAN)





Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2020 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 RUIAN

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

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu jsou poskytnuty pouze jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty podléhají změně a nezáručí za jejich přesnost a úplnost. Copyright © Intermap - spol. s r.o. ve věštině 2020.

Pořízená fotodokumentace



Přízemí





Podkrovi





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

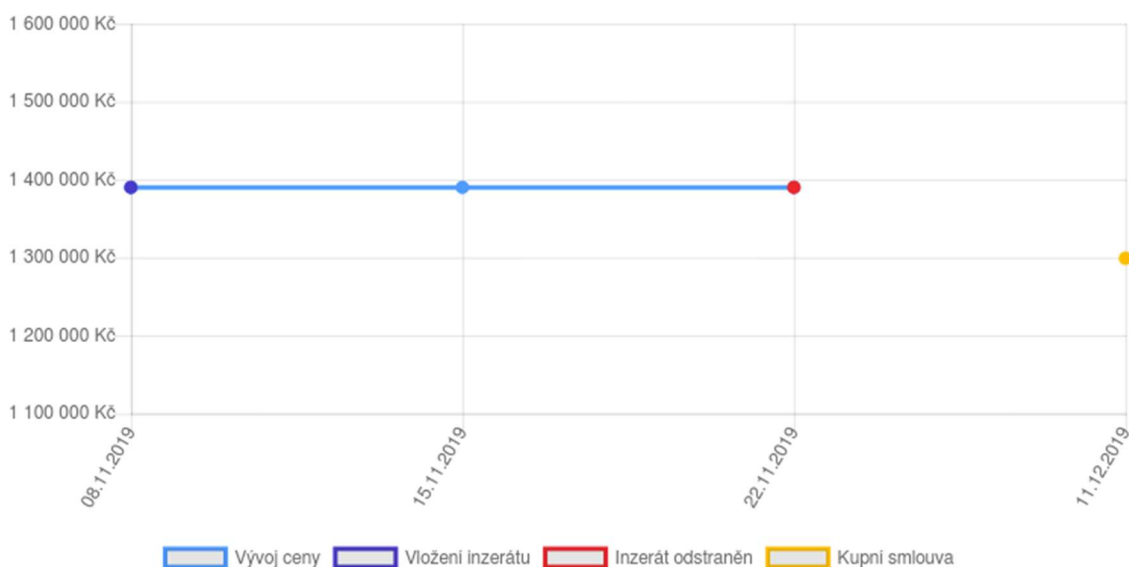


Prodej, Rodinný dům, 150 m², č.p. 16, Blíževedly, okres Česká Lípa

Celková cena: 1.299.000 Kč

Adresa: Blíževedly, 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	Blíževedly, okres Česká Lípa	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	1 299 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	11.12.2019	Zastavěná plocha (m²)	260
Číslo řízení	V-8303/2019	Plocha užitná	150
Poznámka k ceně	1 390 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Podlahová plocha	150
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	538

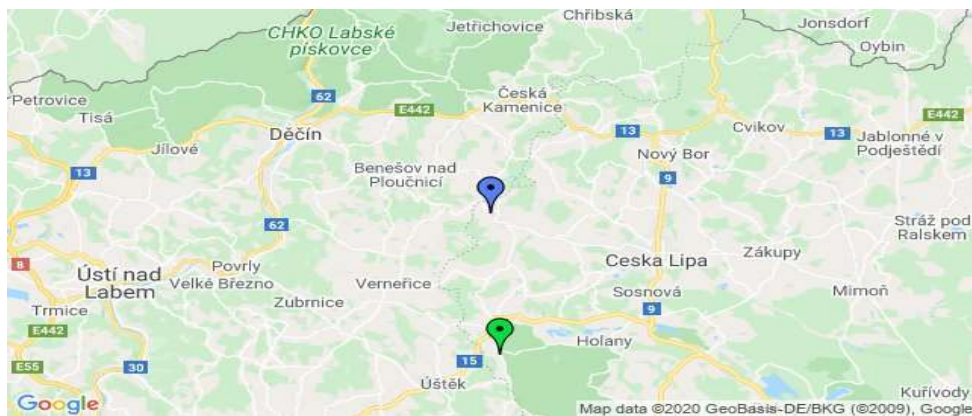
Slovní popis

Prodej rodinného domu se stodolou, který se nachází v klidné části obce Blíževedly. Dům je dvoupodlažní a je zde osm místností. Je zde sklep o celkové ploše 10 m² a prostorná půda. Zahrada u domu je o celkové ploše 288 m². Prostornou stodolu u domu lze využít jako garáž nebo sklad. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

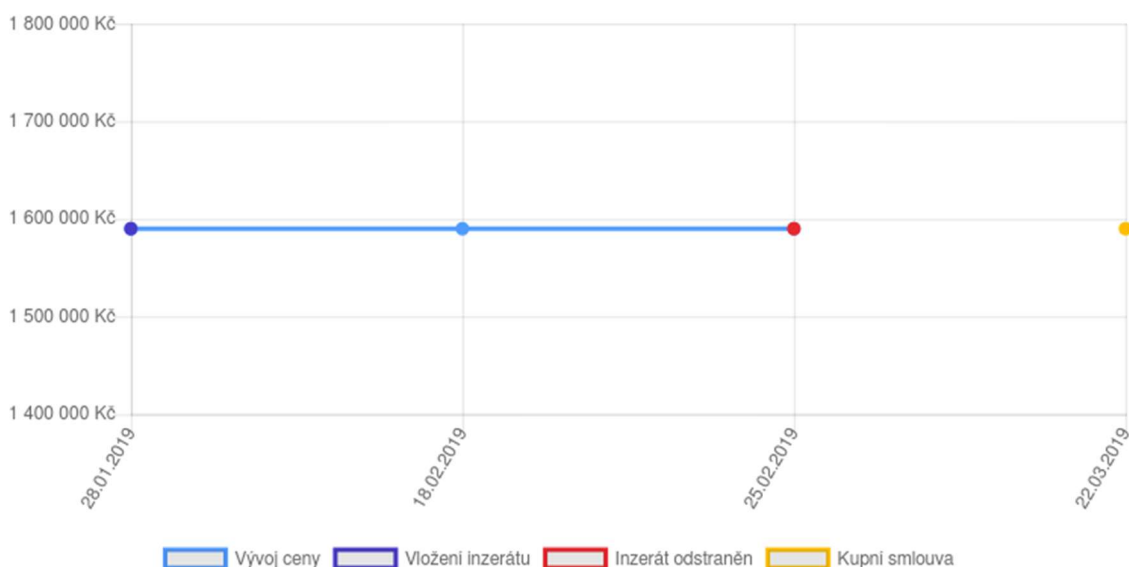


**Prodej, Rodinný dům, 130 m²,
Kamenná č.p. 125, Úštěk, okres
Litoměřice**

Celková cena: 1.590.000 Kč

**Adresa: Kamenná, Úštěk, okres
Litoměřice**

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)

Cena dle kupní smlouvy	1 590 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	22.03.2019	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-2476/2019	Zastavěná plocha (m²)	180
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	130
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	928

Slovní popis

V exkluzivním zastoupení nabízíme rodinný dům v Úštěku, o dispozici 1.NP 2+1 a 2.NP 3+1. Výhodou této nemovitosti je klidná lokalita. A také možnost využití jako dvougenerační bydlení, nebo spojení bydlení a podnikání. Přízemí domu nabídne zádveří, komoru, budoucí koupelnu, kuchyni, obývací pokoj a ložnici. Všechny místnosti jsou mezi sebou průchozí. V této části domu započala rekonstrukce, jsou zde nové rozvody elektro a vody. Obývací pokoj s ložnicí, mají nové stropy. Došlo i na výměnu oken. Mimo dům je ještě dílna a kotelna s automatickým kotlem na tuhá paliva s násypkou. Do druhého patra se vyjde po schodech a odtud již do domu. Z chodby jsou pak přístupné všechny místnosti, a to samostatná toaleta, koupelna, dva průchozí pokoje a poslední pokoj za kterým je kuchyně s výstupem na terasu. O vytápění se v domě stará kotel na tuhá paliva. Za domem je rozsáhlý skalní masiv a v okolí spousta přírody. K domu náleží zahrada o rozloze 748 m². Dům i zahradu si nový majitel bude moct udělat dle svých představ. Dům je možné napojit na plynovou přípojku, která je na hranici pozemku. Rádi Vám pomůžeme i s financováním této nemovitosti. Pokud Vás nabídka zaujala, kontaktujte náš tým, pro více informací a pro sjednání prohlídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

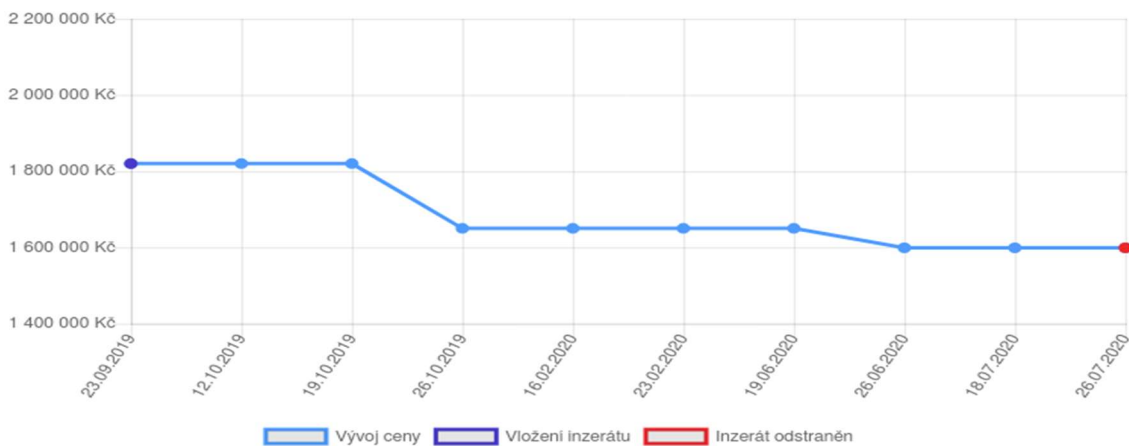


**Prodej, Rodinný dům, 203 m²,
Valkeřice, okres Děčín**

Celková cena: 1.599.000 Kč

Adresa: Valkeřice, okres Děčín

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



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

Adresa	Valkeřice, okres Děčín	Stav objektu	Dobry
Cena	1 599 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	94
Poznámka k ceně	1 599 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	203
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	286
Typ domu	Patrový	Voda	Vodovod
Počet nadzemních podlaží	2	Odpad	Septik

Slovní popis

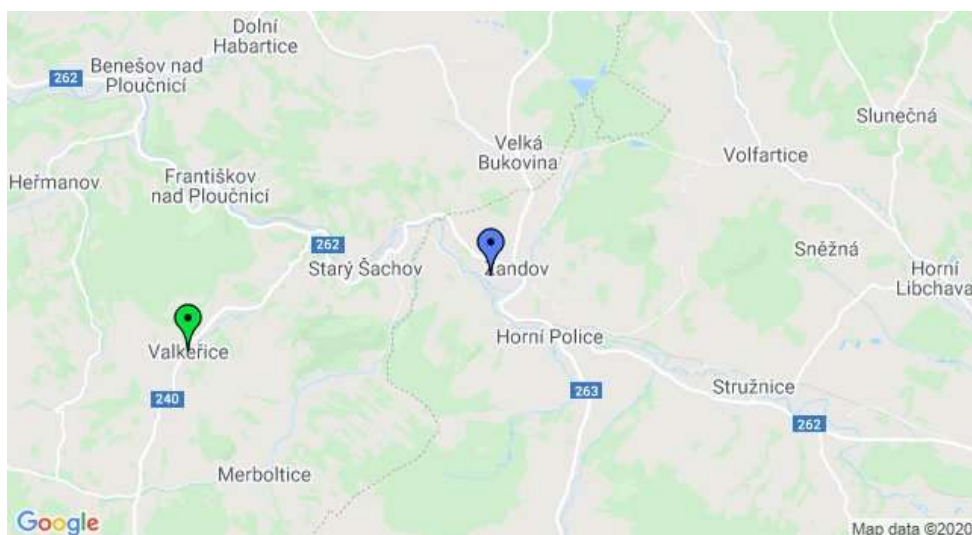
Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme ke koupi rodinný dům s užitnou plochou 203 m² v obci Valkeřice. Dům je dvoupatrový s půdním prostorem. V přízemí je chodba, WC, komora, kterou lze předělat a využívat jako prádelnu, obývací pokoj sloužící zároveň jako jídelna, kuchyně a za ní koupelna s vanou, kotelna do které se vchází z verandy. V horním patře jsou dva průchozí pokoje, které lze oddělit tak, aby oba měly samostatné vstupy dveřmi z chodby. Dále je na patře balkon a schodiště na půdu, na které je další pokoj. Na pozemku je také zahradní domek o velikosti 20m², který lze využívat v letních i zimních měsících. Zahrada je sice malá, ale i tak nabízí místo k odpočinku a posezení. Na zahradě je také cihlová udírna s grilem. Součástí pozemku je garáž na jedno auto a prostory na uhlí a dřevo. Dům je ideální pro všechny, kteří nechtějí celé léto trávit sekáním velké zahrady. Nabízí se tedy i možnost užívat dům jen jako chalupu. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat. Rádi poradíme i s možností financování.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

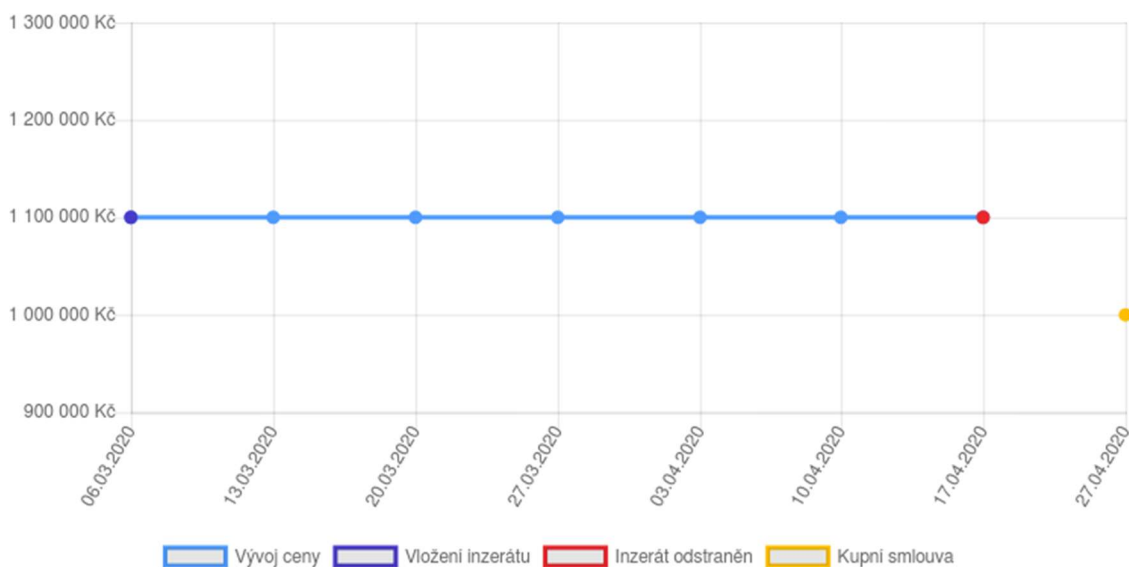


**Prodej, Rodinný dům, 150 m²,
Blíževdly, okres Česká Lípa**

Celková cena: 1.000.000 Kč

Adresa: Blíževdly, 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	Blíževedly, okres Česká Lípa	Zastavěná plocha (m²)	100
Cena dle kupní smlouvy	1 000 000 Kč	Plocha užitná	230
Kupní smlouva podepsaná dne	27.04.2020	Podlahová plocha	150
Číslo řízení	V-2621/2020	Plocha přídrůženého pozemku	159
Poznámka k ceně	1 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Montovaná	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji řadový rodinný dům v obci Blíževedly, okr. Česká Lípa. Podsklepený montovaný rodinný domek okálového typu disponuje 2. nadzemními podlažními. Dispozice: 1. PP - sklad, uhelna, kotelna, 1. NP - garáž, veranda, šatna, chodba, obývací pokoj se vstupem na zahradu, kuchyň, WC, 2. NP - chodba, 4 pokoje, koupelna, WC. Nemovitost je napojena na obecní vodovod a kanalizaci, elektřina 230/400 V, ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler, etážové vytápění na tuhá paliva (kotel je nefunkční). K domu patří pozemek o celkové výměře 159 m². Domek je zateplený, má plastová okna a plastové vstupní dveře. Interier vyžaduje kompletní rekonstrukci, nemovitost je však ihned obyvatelná. Základní občanská vybavenost v místě. Dobrá dopravní dostupnost. Z důvodu, že před zadáním do inzercie 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

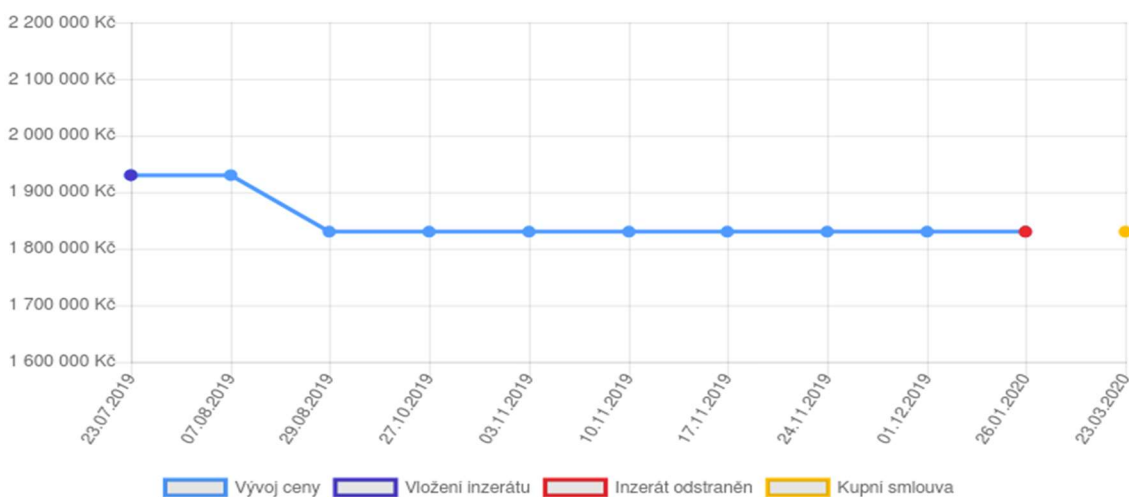


Prodej, Rodinný dům, 432 m², Žandov, okres Česká Lípa

Celková cena: 1.830.000 Kč

Adresa: Žandov, 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	Žandov, okres Česká Lípa	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	1 830 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	23.03.2020	Plocha užitná	432
Číslo řízení	V-2005/2020	Plocha přidruženého pozemku	374
Poznámka k ceně	1 830 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plyn	Plynovod
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v započaté rekonstrukci. zastavěná plocha a nádvoří 432m², celková plocha 806m². V přízemí se nachází kuchyň, dva pokoje, koupela a WC. V patře jsou čtyři pokoje a velká terasa k posezení. Je zde nová elektrina, topení, plynový kotel a voda. Na zahradě stojí velká dvougaráž. Dům je částečně podsklepen. V obci je veškerá občanská vybavenost. Blízká dostupnost do České Lípy nebo do Děčína. V případě zájmu pomůžeme s financováním.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost