

Znalecký posudek

č. 1434-677/2014

Objednatel: Prokonzulta, a. s.
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny dobře udržovaného samostatného jednopodlažního rodinného domu s podkrovím č. p. 377 v ulici Pod Tratí, obec Lubenec, kat. území Lubenec, okres Louny, a parc. č. st. 663, 1953/5 a 1953/10 pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,

podle stavu ke dni 27.11.2014 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

3.12.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 377 v ulici Pod Tratí, obec Lubenec, kat. území Lubenec, okres Louny, a parc. č. st. 663, 1953/5 a 1953/10 pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: RD č. p. 377 v ulici Pod Tratí, v obci Lubenec

Adresa: ulice Pod Tratí č. p. 377

Kraj: Ústecký

Okres: Louny

Katastrální území: Lubenec

Obec: Lubenec

Počet obyvatel: 1 479

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 910,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 305,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.11.2014 za přítomnosti paní Balážové, majitelky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 03.12.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 27.11.2014 paní Balážovou
- Stavební dokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku: Balážová Anna, Pod Tratí 377, 43983 Lubenec

Vlastnické údaje k datu ocenění: Balážová Anna, Pod Tratí 377, 43983 Lubenec

Nemovitosti: RD č. p. 377 v ulici Pod Tratí, obec Lubenec, kat. území Lubenec, okres Louny, a parc. č. st. 663, 1953/5 a 1953/10.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 377 v ulici Pod Tratí, obec Lubenec, kat. území Lubenec, okres Louny		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1 + obytné podkroví
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	2006
	Základy :	betonové
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	keramickobetonové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	eternit
	Vnější omítky:	vápenocementové
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	plastová okna, rolety, rohová vana, splachovací toaleta, keramická umyvadla, ocelové zárubně, dřevěné dveře
	Rok rekonstrukce RD	/
	Rozsah rekonstrukce RD	/
	Dispozice rodinného domu:	8+2kk
	Popis místností podle podlaží:	suterén - garáž, prádelna, kotelna, sklep, schodiště do přízemí přízemí - 3 pokoje, kuch. kout bez kuch. linky, obývací pokoj, chodba, koupelna s WC, dřevěné schodiště do podkroví podkroví - 4 ložnice, koupelna, WC, kuch. kout bez kuch. linky

	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, splašky svedené do septiku
	Řešení vytápění v domě:	kotel na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů
	Řešení ohřevu vody v domě:	dva bojler v suterénu s rozvodem do celého domu
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech plovoucí laminátová podlaha a PVC, v koupelně a WC keramická dlažba, v předsíni/chodbě keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	standardní rodinný dům s dobrou údržbou
	Vady rodinného domu:	praskliny a pukliny ve zdivu, provlhlé zdivo v suterénu, nedokončené venkovní úpravy, ošetření povrchů a místy chybí osvětlovací technika
	Zahrada:	bez trvalých porostů
	Venkovní stavby:	bez venkovních staveb
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	obchody, školy, sportovní vyžití, úřady
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v bezprostřední blízkosti, oblast s rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	špatná dostupnost hromadné dopravy (zastávka do 500 m), dobré parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové
Věcná břemena	bez věcných břemen	
Další informace:	Předmětem ocenění je dům s pozemky bez nábytku a kuchyňských linek.	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 27.11.2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

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

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 27.11.2014. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

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

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

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,922}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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	II	0,00

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,904}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	8 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 654,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Suterén:	12,8*9,9	=	126,72 m ²
1 NP:	12,8*9,9	=	126,72 m ²
Podkroví:	12,8*9,9	=	126,72 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Suterén:	126,72 m ²	2,20 m
1 NP:	126,72 m ²	2,65 m
Podkroví:	126,72 m ²	2,15 m

Obestavěný prostor

Suterén:	(12,8*9,9)*(2,20)	=	278,78 m ³
1 NP až po	(12,8*9,9)*(3,3)	=	418,18 m ³
nadezdívku:			
Podkroví:	(12,8*9,9)*(3,6)/2	=	228,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	925,06 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	126,72 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	380,16 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 8 let:

$$s = 1 - 0,005 * 8 = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,960 = \mathbf{1,008}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,922

Index polohy pozemku I_P = 0,980

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,654,- \text{ Kč/m}^3 * 1,008 = 1\,667,23 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 925,06 \text{ m}^3 * 1\,667,23 \text{ Kč/m}^3 * 0,922 * 0,980 = 1\,393\,549,55 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 393 549,55 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	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	I	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,922$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,922 * 1,000 * 0,980 = 0,904$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	305,-	0,904		275,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	663	154,00	275,72	42 460,88
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1953/5	437,00	275,72	120 489,64
§ 4 odst. 1	orná půda	1953/10	1 099,00	275,72	303 016,28
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					465 966,80

Pozemky - zjištěná cena = **465 966,80 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 1 393 549,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 393 549,60 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 465 966,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

465 966,80 Kč

Celkem

1 859 516,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 859 520,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetpadesátdevěttisícpěťsetdvacet Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 377 v ulici Pod Tratí, obec Lubenec, kat. území Lubenec, okres Louny
(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 377 v ulici Pod Tratí, obec Lubenec, kat. území Lubenec, okres Louny	suterén, přízemí, podkroví, OP 925,06 m ³	velmi dobrý	1 690 m ²	standardní provedení, kotel na TP, ohřev vody řešen bojlerem, bez kuch. Linek, septik
1	Chýšská, Lubenec	přízemí, podkroví, OP přibližně 600 m ³	velmi dobrý, po rekonstrukci	653 m ²	standardní provedení, kotel na TP, studna, kanalizace
2	Lubenec	suterén, přízemí, podkroví, OP přibližně 1200 m ³	dobrý, částečná rekonstrukce	3 204 m ²	standardní provedení, kombinovaný kotel, ohřev vody řešen bojlerem, kanalizace
3	Lubenec	suterén, přízemí, patro, OP přibližně 1500 m ³	dobrý, původní stav	974 m ²	standardní provedení, vytápění lokální plynové, kanalizace, ČOV

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 799 000	0,95	1709050	1	0,89	0,9	0,98	1,05	1,05	0,86544	1 974 775
2	1 299 000	0,95	1234050	1	1,09	1,14	0,95	1,08	0,95	1,211162	1 018 897
3	2 700 000	0,9	2430000	1	1,19	0,93	0,9	1,04	0,97	1,004795	2 418 404
Celkem průměr											1 804 025
Minimum											1 018 897
Maximum											2 418 404
Směrodatná výběrová odchylka - s											715 207
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 088 818
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 519 232
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

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

1 800 000,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **1 859 520,-- Kč**

Srovnávací hodnota **1 800 000,-- Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

1 800 000,-- Kč

Slovy: Jedenmiliónosmsettisíckorun

V Praze, dne 03.12.2014

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Martin Málek, CEO

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 1434-677/2014 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 663
Obec:	Lubenec [566438]
Katastrální území:	Lubenec [687910]
Číslo LV:	685
Výměra [m ²]:	154
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,Z,S.VIII-15-06
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Lubenec [87912] ; č.p. 377; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 663
Stavební objekt:	č.p. 377
Ulice:	Pod Tratí
Adresní místa:	Pod Tratí č.p. 377

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Balážová Anna, Pod Tratí 377, 43983 Lubenec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naiřízení exekuce - Balážová Anna
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Balážová Anna
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1953/5
Obec:	Lubeneč [566438]
Katastrální území:	Lubeneč [687910]
Číslo LV:	685
Výměra [m ²]:	437
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,Z.S.VIII-15-06
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Balážová Anna, Pod Trati 377, 43983 Lubeneč	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naiřízení exekuce - Balážová Anna
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Balážová Anna
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1953/10
Obec:	Lubenec [566438]
Katastrální území:	Lubenec [687910]
Číslo LV:	685
Výměra [m ²]:	1099
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,Z.S.VIII-15-06
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Balážová Anna, Pod Tratí 377, 43983 Lubenec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
44811	1099

Omezení vlastnického práva

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Balážová Anna
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Balážová Anna
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Fotodokumentace











Prodej rodinného domu 140 m²

Chýšská, Lubenec

1 799 000 Kč

K prodeji exkluzivně nabízíme prvorepublikovou vilu, která prošla rozsáhlou rekonstrukcí. Dům je účelně rozdělen na denní (první nadzemní podlaží) a klidovou zónu (druhé nadzemní podlaží). V obývacím pokoji, který je propojen s kuchyní, je možné připojit krb nebo krbová kamna. K domu náleží zahrada, která poskytuje dostatek místa pro venkovní posezení, bazén a hry dětí. Na pozemku se nachází prostorná garáž a funkční studna s užitkovou vodou. V okolí Lubence jsou lesy, rybníky a řada míst pro aktivní i pasivní odpočinek. Z Lubence jsou velmi dobře dostupné Karlovy Vary (39 km) a Praha (82 km). Dům je připraven k okamžitému nastěhování. Pro kupujícího zajistíme zdarma finanční servis prostřednictvím našeho smluvního partnera. Doporučuji osobní prohlídku.

Celková cena:	1 799 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	032-N04125
Aktualizace:	10.11.2014
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	90 m ²
Užitná plocha:	140 m ²

Plocha pozemku:	653 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná
Vybavení:	✓



Prodej rodinného domu 350 m²

Lubenec, okres Louny

1 299 000 Kč

Prodej RD 7+1 v obci Lubenec, na pozemku o ploše 3.204 m². Dispozice: v přízemí se nachází veranda, kuchyně, obývací pokoj s krbem, 2xložnice, koupelna, toaleta - zvlášť, spíž, v prvním patře jsou čtyři pokoje. Rodinný dům je podsklepený. Vytápění zajišťuje ústřední topení s kombinovaným kotlem na tuhá paliva nebo plyn. Nemovitost je po částečné rekonstrukci, proběhla zde výměna střechy - hliníková krytina, výměna oken za plastové. Teplou vodu zajišťuje el. bojler. Dům je napojen na vodovodní řád a obecní kanalizaci. Objekt má také tel. přípojku, kabelovou televizi a vlastní kopanou studnu. K domu náleží také garáž a zahrada se vzrostlými ovocnými stromy. Na milovníky cyklistiky a pěší turistiky čeká atraktivní lubenecká příroda. Ve městě a okolí se nachází známá školní naučná stezka - Pět tabulí. Dobré spojení s Prahou či Karlovými Vary zajišťuje rychlostní silnice R6, která obcí prochází. V obci Lubenec je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, lékař, lékárna, kulturní dům, obchody. Nemovitost lze financovat hypotékou. Více informací u makléře nabídky. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Celková cena:	1 299 000 Kč za nemovitost, + provize RK (k jednání)
ID zakázky:	27054
Aktualizace:	26.11.2014
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	150 m ²
Užitná plocha:	350 m ²

Plocha podlahová:	350 m ²
Plocha pozemku:	3204 m ²
Rok rekonstrukce:	2000
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Elektrina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus



Prodej rodinného domu 302 m²

Lubenec, okres Louny

2 700 000 Kč

Nabízíme k prodeji velmi slunný a udržovaný dvougenerační rodinný dům v Lubeneci, okr. Louny. Dům s užitnou plochou 302 m² a se zahradou 788 m², je situovaný v klidné části obce, v okolí zeleň a v obci Lubenecký rybník. Skvělá dostupnost do Prahy 60 minut - 89 km, Karlových Várů 39 km - 30 minut. Výhodou je i dobrá OV v místě - mateřská a základní škola, lékaři, restaurace, pošta. Při rychlém jednání sleva. Rodinné důvody. Financování zajistíme.

Celková cena:	2 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	02626
Aktualizace:	16.09.2014
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Plocha zastavěná:	186 m ²
Užitná plocha:	302 m ²
Plocha pozemku:	974 m ²
Plocha zahrady:	788 m ²

Balkón:	6 m ²
Lodžie:	6 m ²
Patkování:	2
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace, ČOV pro celý objekt
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Dálnice, Silnice
Komunikace:	Asfaltová