

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 073110/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v České Lípě, pozůstalost po Josefu Tancošovi, zemřelém dne 1.5.2023 Děčínská 390, 470 01 Česká Lípa
Číslo jednací:	12 D 502/2023-647
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Havlíčková č.p. 215, Nový Bor, okres Česká Lípa
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	17.09.2025
Zpracováno ke dni:	17.09.2025
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 15 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu id. ½ pozemků parc. č. 1316; 1317 v obci Nový Bor, okres Česká Lípa, katastrální území Arnultovice u Nového Boru na listu vlastnictví č. 347.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku 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, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1316; 1317
Adresa předmětu ocenění:	Havlíčková č.p. 215, Nový Bor, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Nový Bor
Ulice:	Havlíčková
Katastrální území:	Arnultovice u Nového Boru

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 17.09.2025. 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.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Tancoš Josef a Tancošová Eva, Dobrovského 216, Arnultovice, 47301 Nový Bor

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1316; 1317 v obci Nový Bor, okres Česká Lípa, katastrální území Arnultovice u Nového Boru na listu vlastnictví č. 347.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 1316; 1317 o celkové výměře 896 m².

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI).

Sklon pozemku je rovinatý. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemku je evidována stavba objektu k bydlení č.p. 215. Daný objekt již neexistuje a na pozemku se nachází zbořeniště.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1352	ostatní plocha	Město Nový Bor, nám. Míru 1, 47301 Nový Bor

Pozemek leží v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. 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 parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 1316; 1317
	Celková výměra	896 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI)
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	

	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	zbořeniště

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; 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 MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.09.2025 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Nový Bor
Katastrální území: Arnultovice u Nového Boru
Počet obyvatel: 11 412

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 107,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 568,00\ Kč/m^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce V 1,02
nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším
vymezeném úseku silnice do 10 km včetně
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, I 1,05
zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby,
sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 S_i P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnostII centra obce	II	-0,01
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

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

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,050$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,980$

1. Nemovitosti LV 347

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **$I_T = 1,000$**

Index polohy pozemku **$I_P = 0,980$**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Vlivy snižující cenu - Nepořádek a pozůstatky stavby na pozemcích	I	-0,05

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 S P_i = 0,950$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,950 * 0,980 = 0,931$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 568,-	0,931	0	1 459,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1316	104	1 459,81	151 820,24
§ 4 odst. 1	zahrada	1317	792	1 459,81	1 156 169,52
Stavební pozemky - celkem			896		1 307 989,76

Nemovitosti LV 347 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 307 989,76 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				* 1 / 2	
Nemovitosti LV 347 - cena zjištěná celkem				=	653 994,88 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 347 653 995,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **653 995,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **654 000,- Kč**

slovy: Šest set padesát čtyři tisíc 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.

Pozemek parc. č. 1316; 1317 v katastrálním území Arnultovice u Nového Boru

Havlíčková č.p. 215, Nový Bor, okres Česká Lípa					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Havlíčková č.p. 215, Nový Bor, okres Česká Lípa	896 m ²	pro bydlení	kompletní IS v dosahu	pozemek je ve stavu zboření, s přístřešky k odstranění, potřeba úklidu plochy
1	Lidická, Nový Bor, okres Česká Lípa	1068 m ²	pro bydlení	v dosahu	plocha připravená k výstavbě
2	Pihel, Nový Bor, okres Česká Lípa	1500 m ²	pro bydlení	elektrina, plyn a voda	Přístup po zpevněné komunikaci. Poslední nezastavěný pozemek v této lokalitě
3	Česká, Nový Bor, okres Česká Lípa	480 m ²	pro bydlení	v dosahu	K pozemku je vypracovaná architektonická studie na výstavbu RD

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 152,62 Kč	1	2 152,62 Kč	1	1	1	1	1.05	1.05	2 050,11 Kč
2	1 100,00 Kč	1	1 100,00 Kč	0.9	0.9	1	1	1.05	0.8505	1 293,36 Kč
3	2 604,17 Kč	1	2 604,17 Kč	0.95	1.1	1	1	1.05	1.09725	2 373,36 Kč
Celkem průměr										1 905,61 Kč
Minimum										1 293,36 Kč
Maximum										2 373,36 Kč
Směrodatná odchylka - s										554,31 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 351,30 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 459,92 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

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

1 905,61 Kč/m²

* 896 m²

= 1 707 427 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 707 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

654 000,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 707 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

854 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 25 %. Odůvodnění: jedná se o prodej spoluvlastnického podílu u zastavitelného pozemku, tzn. horší prodejnost na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

640 000,00 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1316; 1317 v obci Nový Bor, okres Česká Lípa, katastrální území Arnultovice u Nového Boru na listu vlastnictví č. 347.

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

640 000,- Kč

Slovy: šestsetčtyřicetisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.09.2025



.....
Ing. Aleš Novák

Martin Málek

František Kořínek

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.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 073110/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1317
Obec:	Nový Bor [561860]
Katastrální území:	Arnultovice u Nového Boru [707147]
Číslo LV:	347
Výměra [m ²]:	792
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Tancoš Josef a Tancošová Eva, Dobrovského 216, Arnultovice, 47301 Nový Bor	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
chráněná krajinná oblast
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74702	44
74713	748

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Tancoš Josef
Nářízení exekuce - Tancošová Eva
Zahájení exekuce - Tancoš Josef
Zahájení exekuce - Tancošová Eva
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1316
Obec:	Nový Bor [561860]
Katastrální území:	Arnultovice u Nového Boru [707147]
Číslo LV:	347
Výměra [m ²]:	104
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Arnultovice [407062] ; č. p. 215; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1316
Stavební objekt:	č. p. 215
Ulice:	Havlíčková
Adresní místa:	Havlíčková č. p. 215

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Tancoš Josef a Tancošová Eva, Dobrovského 216, Arnultovice, 47301 Nový Bor	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
chráněná krajinná oblast
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

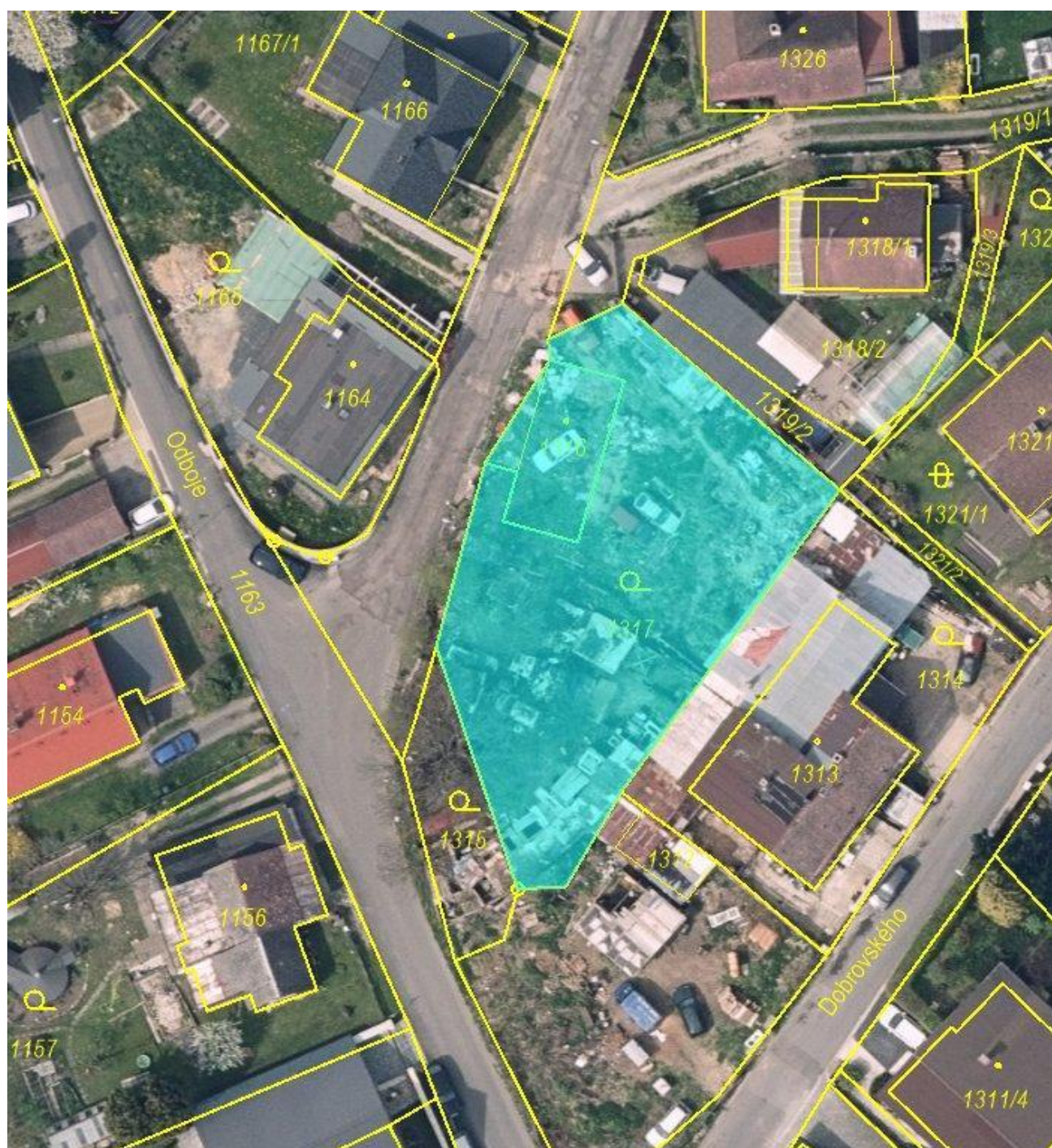
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

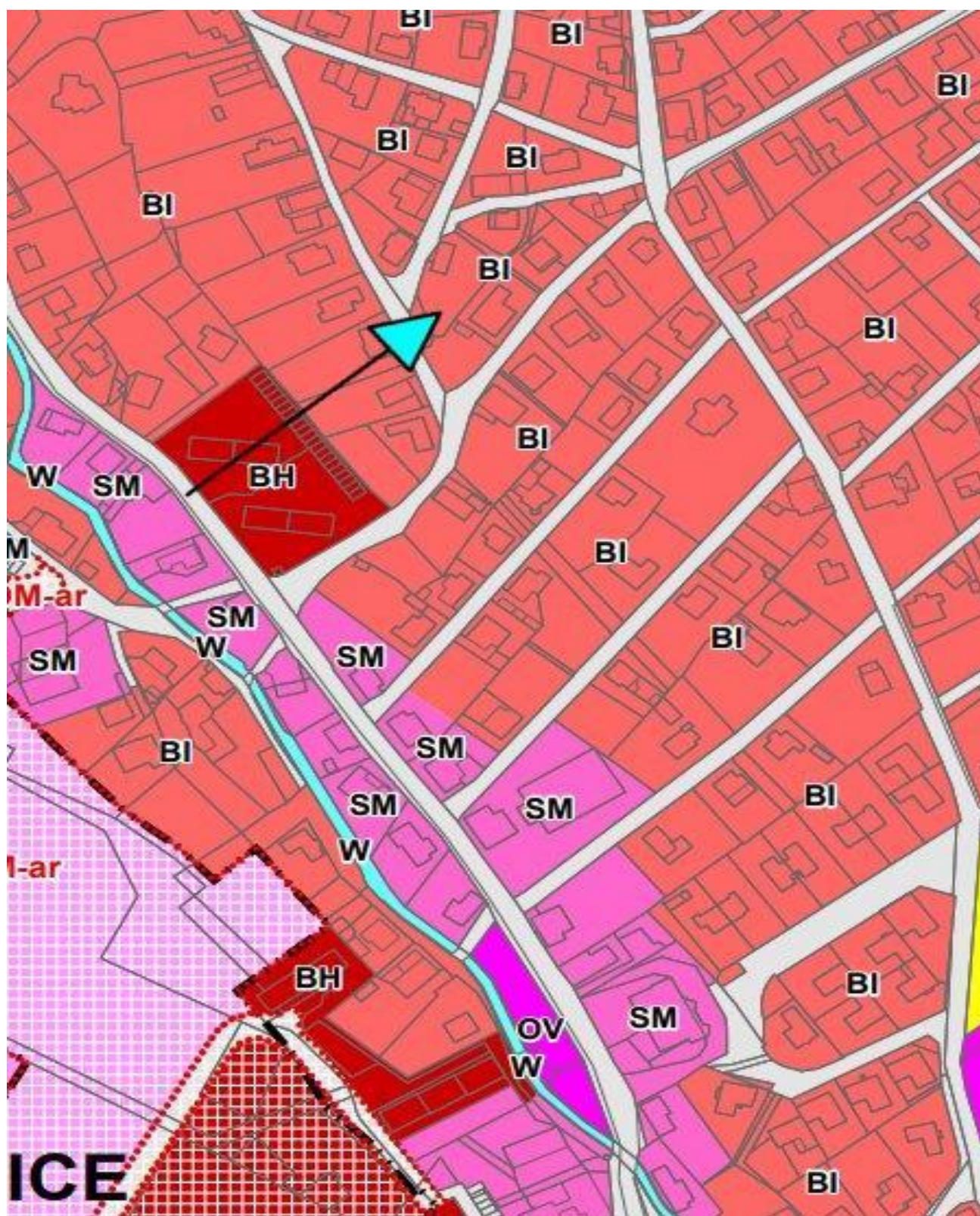
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

11. 4. 2024 11:11

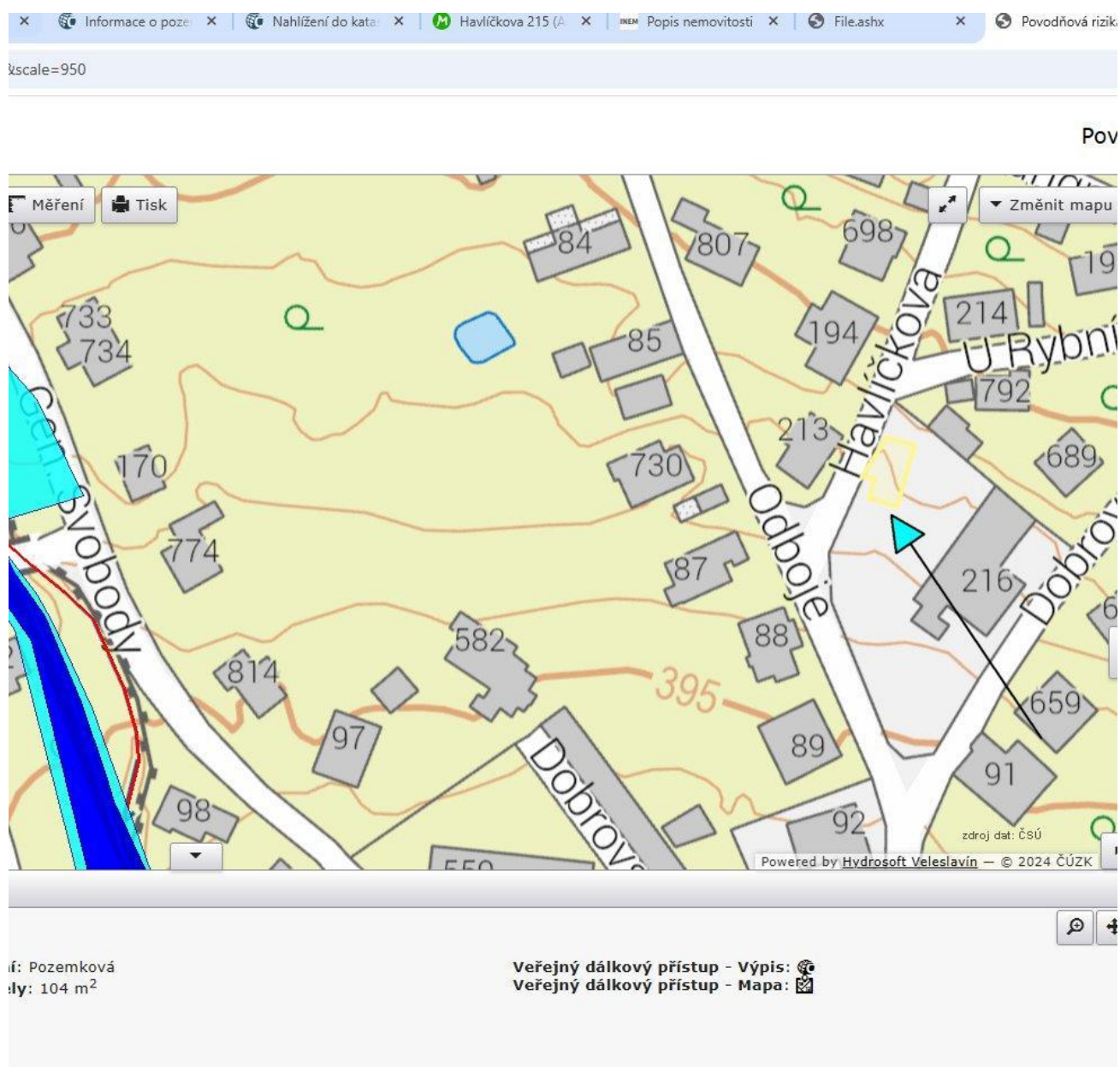
Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

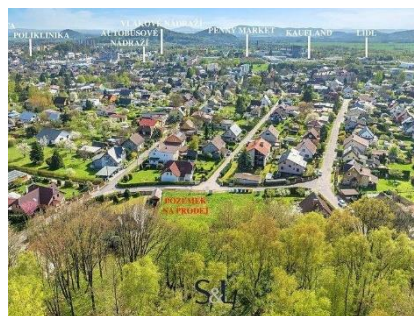
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

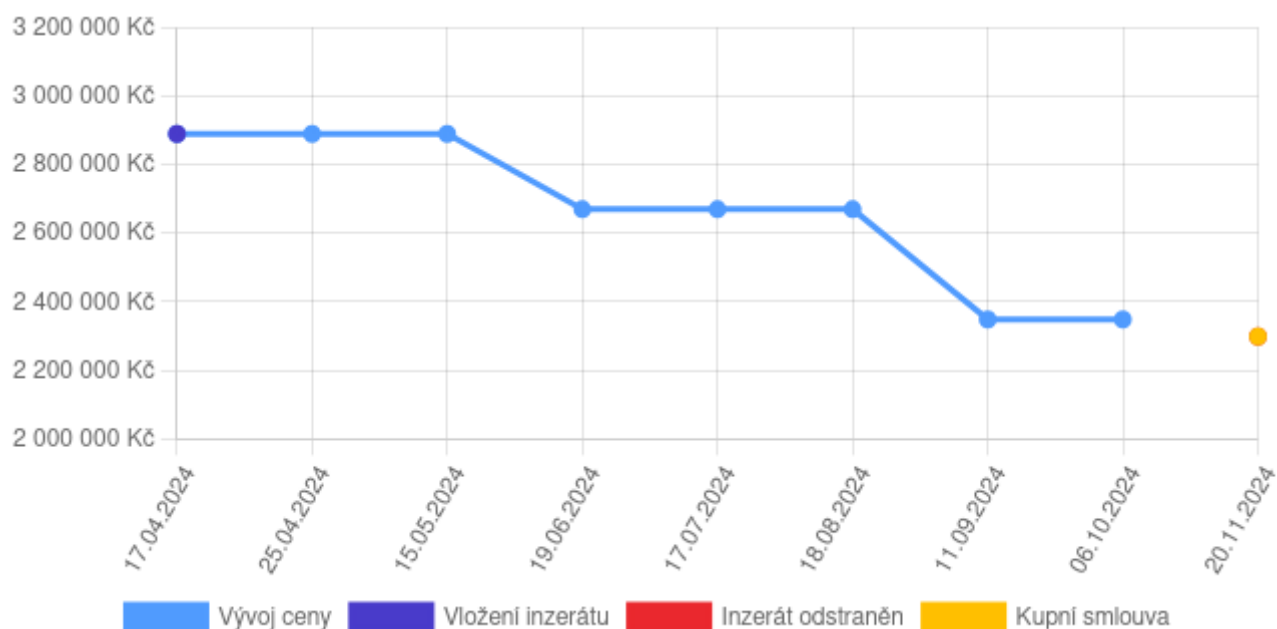
Lokalita	Lidická, Nový Bor, okres Česká Lípa	Cena dle KS	2 299 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.11.2024	Číslo řízení	V-6853/2024-501
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	Přípojky	Ano
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 068 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus	Svažitost pozemku	Rovinatý

Máme tu pro Vás jedinečnou nabídku prodeje pozemku na okraji města Nový Bor, části obce Arnultovice. Místo, které dokáže splnit Vaše podmínky pro klidné a nové komfortní bydlení v lokalitě, kde se jedná aktuálně o jedno z posledních míst k výstavbě. Rovinatý pozemek o celkové výměře 1068 m² je dle územního plánu k využití pro výstavbu rodinného domu. Elektřina a plyn je dovedena na pozemek. Pilířek je umístěn na hranici pozemku. Vodovodní řad a kanalizace jsou v blízkosti pozemku. Na vyžádání rádi pošleme územně plánovací informaci. Výhodou je lokalita, kdy se pozemek nachází v blízkosti zeleně a zároveň i veškeré občanské vybavenosti. Poblíž je hlavní tah na Liberec či opačným směrem Česká Lípa, Praha. Dále Kaufland, Lidl, Penny Market, autobusové/vlakové nádraží, mateřské a základní školy, pošta, poliklinika, kino, divadlo a spousta dalšího. V případě zájmu nás kontaktujte, financování Vám zajistíme v rámci našeho servisu.

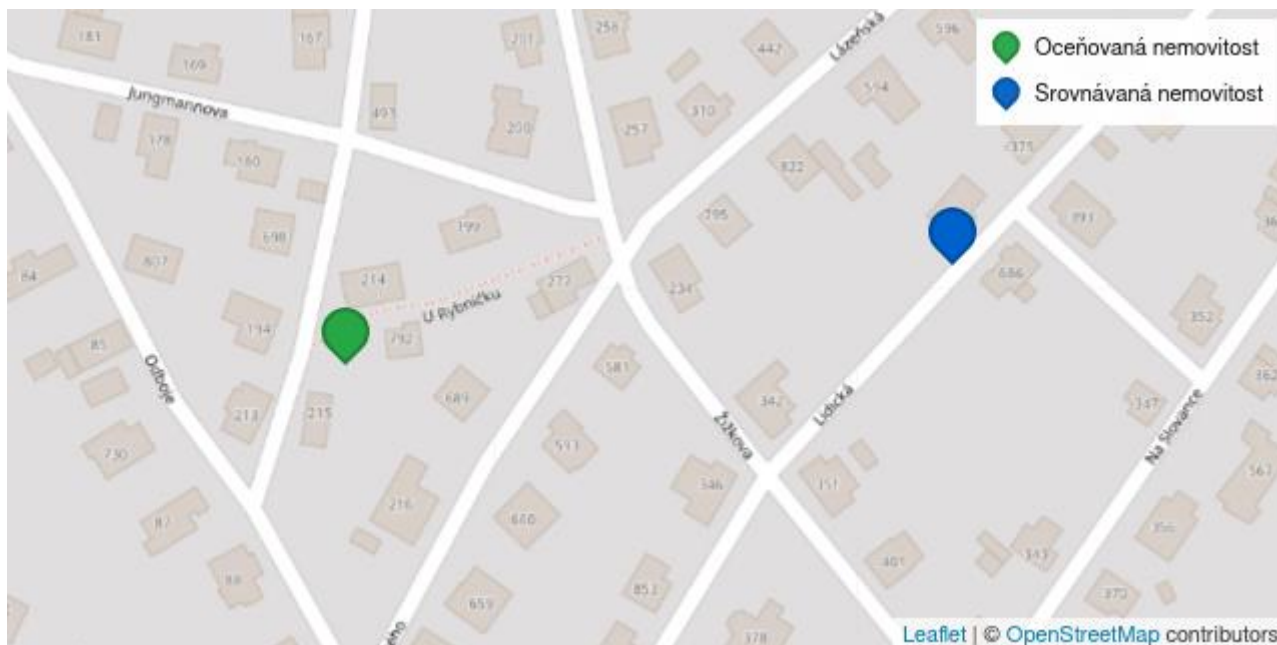
2. Fotodokumentace



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 a v kupní smlouvě)

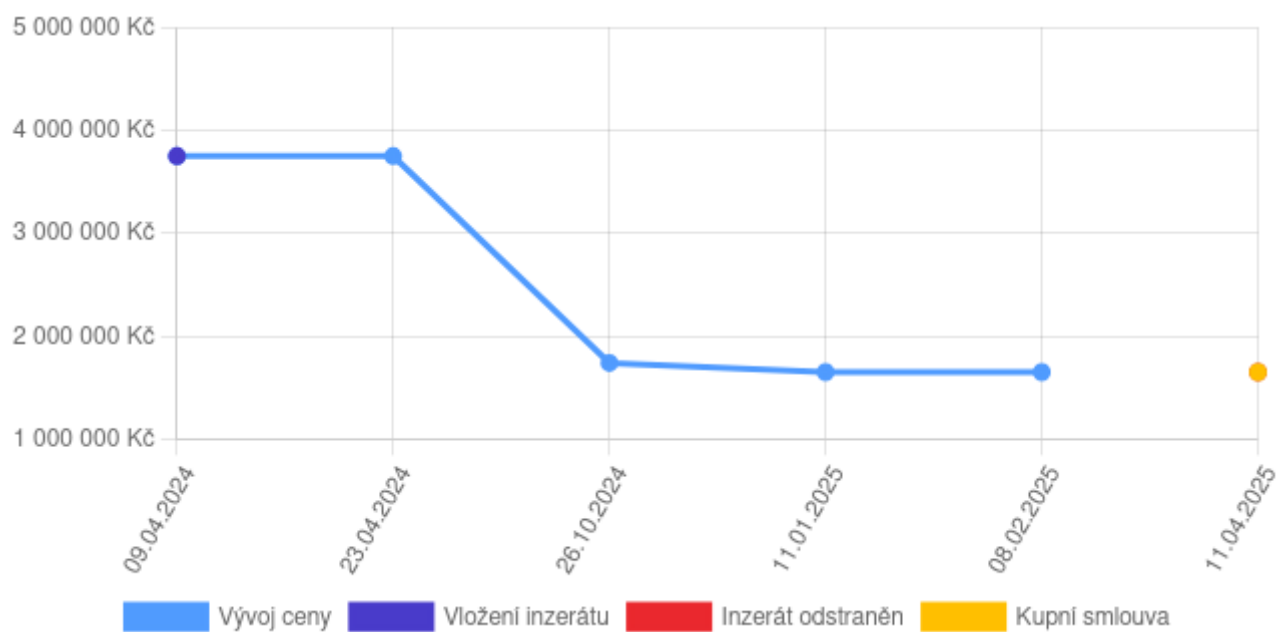
Lokalita	Pihel, Nový Bor, okres Česká Lípa	Cena dle KS	1 650 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.04.2025	Číslo řízení	V-2077/2025-501
Poznámka k ceně	Jsme připraveni o ceně jednat. včetně provize RK	Voda	Vodovod
Elektřina	230V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 500 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Nabízíme stavební pozemek 279/43, kat. území Pihel, o rozloze 1.500 m², na velmi pěkném slunném místě, elektřina, plyn a voda. Přístup po zpevněné komunikaci. Poslední nezastavěný pozemek v této lokalitě. Lepší pozemek než peníze v bance!

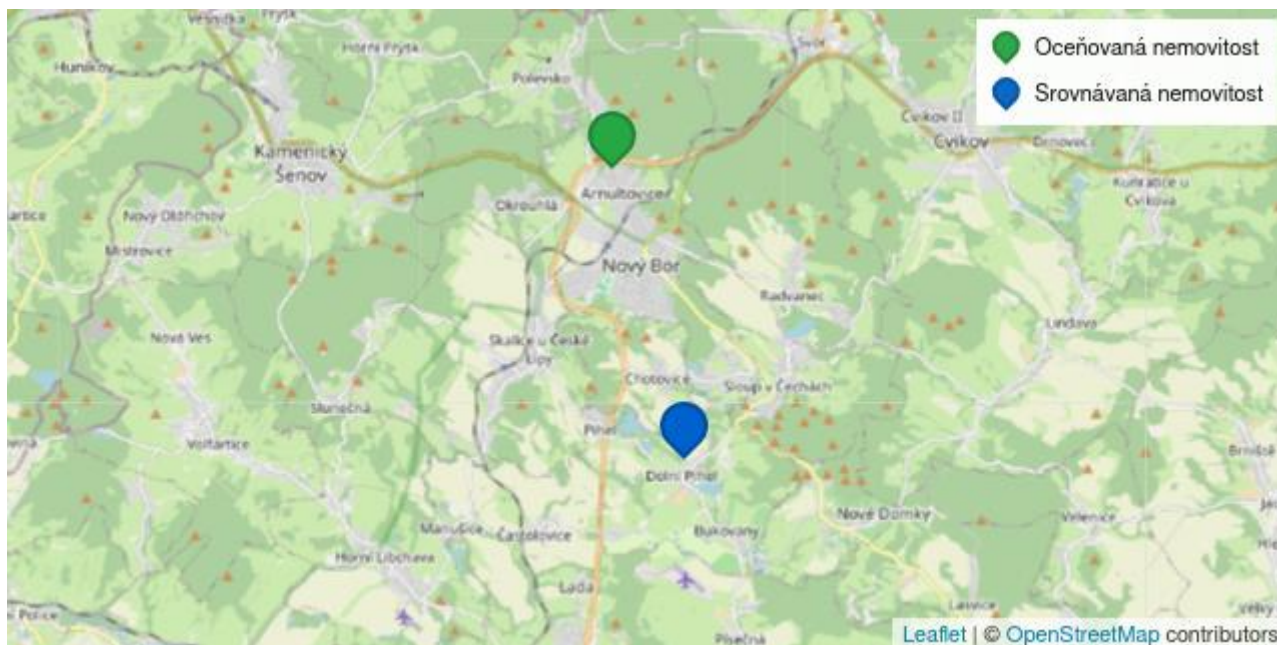
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

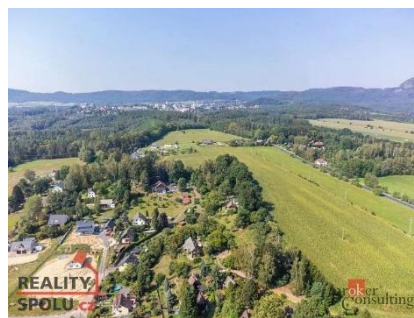
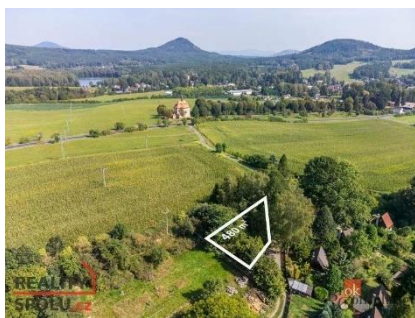
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Česká, Nový Bor, okres Česká Lípa	Cena dle KS	1 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.03.2025	Číslo řízení	V-1211/2025-501
Přípojky	Ano	Elektřina	230V a 400V, 230V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	480 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Nezpevněná
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Svažitost pozemku	Mírně svažitý

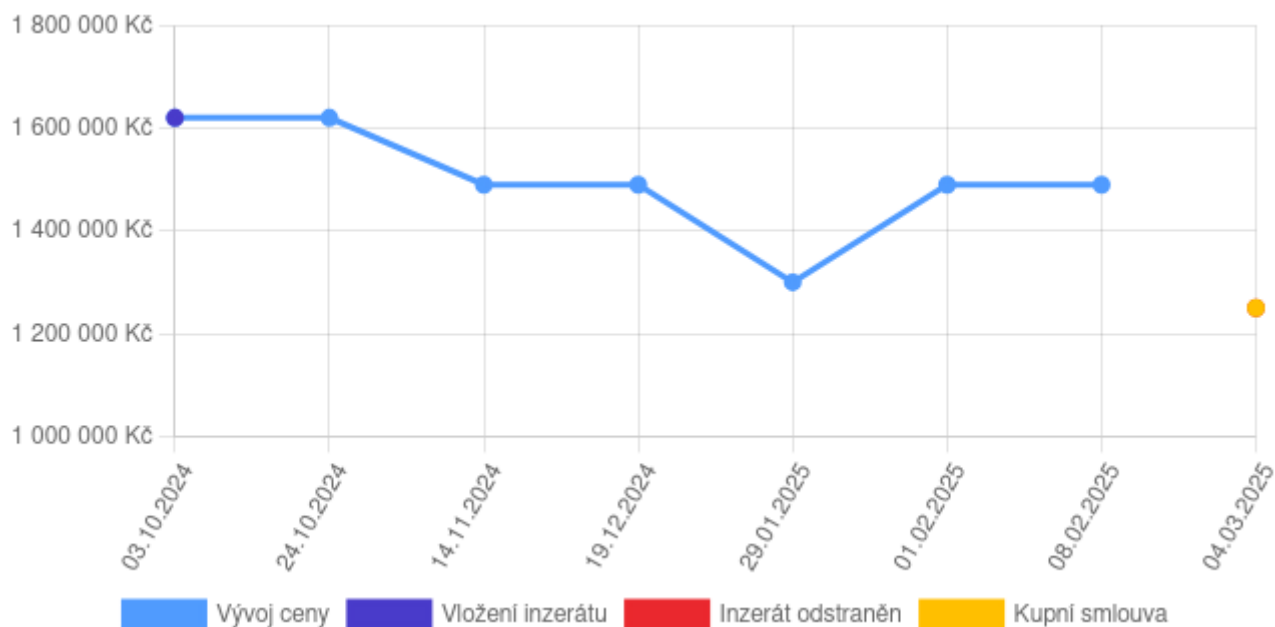
Dovoluji si Vám nabídnout pozemek orientovaný na jihozápad o celkové ploše 480m² se vzrostlými stromy. Pozemek se nachází ve vyhledávané lokalitě českolipského kraje, kat. území: 750620 Janov u Nového Boru. Parametry pozemku: - celková velikost pozemku 480m²-stavební parcela č.700/9-zastavěnost pozemku 20% (96m²)-dle územního plánu možno postavit RD vesnického rázu (dům možno podsklepit, 2.NP,sedlová střecha)-povolení ke kácení dřevin platné do 31.3.2025 (možno prodloužit na odboru životního prostředí)-na pozemek je přivedena elektřina (způsob připojení k distribuční soustavě na hladině nízkého napětí 3-fázové, hodnota jističe před elektroměrem 32A), zrealizován pilír pro stavební elektřiku-vydán územní souhlas na kanalizační a vodovodní přípojku (platný do 08/2024, možno znovu zažádat na stavebním úřadě v Novém Boru)Obecné informace k pozemku:Pozemek o rozloze 480m² se nachází v klidné části obce, kde je zajištěno soukromí a je určený na výstavbu RD či chaty. Jedná se o mírně svažitý pozemek se vzrostlými stromy, pod kterými je v létě příjemně naopak v zimě, když listí opadá a slunce je nízko, je pozemek slunný.Elektřika přivedena na hranici pozemku. Připojení na vodu a kanalizaci se nachází do 30m pod hranicí pozemku. K pozemku je vypracovaná architektonická studie na výstavbu RD s 2NPo velikosti 5kk.Okolí:Vyniká svou přírodní krásou, kterou si můžete užít na dlouhých procházkách po turisticky zajímavé mezinárodní dálkové pěší trase E10. V okolí se nachází nepřeberné množství rekreačních sportovních aktivit například v zimě můžete vyrazit na nedaleké lyžařské vleky(Polevsko, Jedlová, Horní Světlá), pro běžkaře jsou za vhodných sněžných podmínek připravené upravené běžecké trasy, okolní lesy v sezóně nadchnou nejednoho houbaře, cyklisté zas mohou využít udržovaných cyklotras vedoucích Lužickými horami z Nového Boru přes hranicedo Žitavských hor a do Oybyna. V létě oceníte možnost využít krásného přírodního koupaliště ve Sloupu v Čechách a okolní nádhernou přírodu můžete obdivovat z nedaleké známé vyhlídky Klíč či vyhlídky ze Skalního hradu v Sloup v Čechách nebo z Rozhledny na Stráži, kterou můžete vidět z příjezdové cesty k pozemku.Veškerá občanská vybavenost:pošta, Jednota, cukrárna, kavárna a nepřeberné množství kiosků a restaurací se nachází v přilehlém Sloup v Čechách, nachází se zde i školka a škola pro první stupeň, další občanskou vybavenost jako jsou školy, lékaři, obchody, vlakové a autobusové nádraží, kulturní i sportovní vyžití naleznete v přilehlém Novém Boru, který je vzdálen cca 2,5 kilometru a autobusová doprava je zajištěna v průběhu celého dne. Z Nového Boru jezdí spoje do České Lípy a Liberce.Uvedené výměry jsou orientační. V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejlepší nabídce majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jim zvolených kritérií.Veškeré zveřejněné údaje obsažené v tomto inzerátu mají pouze informativní charakter.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

