

## ZNALECKÝ POSUDEK O TRŽNÍ HODNOTĚ NEMOVITOSTI číslo 265-36/2022

### NEMOVITÁ VĚC: Řadový rodinný dům Dubí č.p. 90

Adresa nemovité věci: č.p. 90, 41701 Dubí - Bystřice

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Teplice, obec Dubí, k.ú. Dubí-Bystřice, kód k.ú. 633402, LV 1915

Vlastník stavby: Vendula Zemanová, Ruská 90/46, 41703 Dubí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: Vendula Zemanová, Ruská 90/46, 41703 Dubí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Pozemky: 442/3, St. 446, 447/1

### ZADAVATEL:

Dražební společnost MORAVA s.r.o.; PRO ÚČELY  
DRAŽBY

Adresa zadavatele: Dlouhá 4433, 760 01 Zlín

telefon: 777 333 569  
IČ: 26275953

e-mail:  
DIČ: CZ26275953

### ZHOTOVITEL: CENY + ODHADY ZLÍN, s.r.o.

Adresa zhotovitele: KVÍTKOVÁ 4703, 760 01 ZLÍN,  
telefon: +420 724 249 401  
IČ: 60711485

e-mail: cenyadhadys@gmail.com  
DIČ: CZ60711485



Současný stav

### TRŽNÍ HODNOTA

3 500 000,- Kč

Datum místního šetření: 22. 6. 2022

Datum zpracování: 1. 7. 2022

Počet stran: 17

Počet příloh: 30

Otisk razítka CENY + ODHADY ZLÍN s.r.o.,



## **OBSAH:**

|          |                                 |           |
|----------|---------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>NÁLEZ</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1.     | ZADÁNÍ POSUDKU                  | 3         |
| 1.3.     | MÍSTOPIS                        | 4         |
| 1.4.     | CELKOVÝ POPIS                   | 4         |
| 1.5.     | VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITÉ VĚCI | 7         |
| <b>2</b> | <b>POSUDEK</b>                  | <b>9</b>  |
| 2.1.     | VĚCNÁ HODNOTA                   | 9         |
| 2.2.     | VÝPOČET HODNOTY POZEMKŮ         | 11        |
| 2.3.     | OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU     | 13        |
| <b>3</b> | <b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>     | <b>13</b> |
| <b>4</b> | <b>ZNALCKÁ DOLOŽKA</b>          | <b>17</b> |

# 1 Nález

## 1.1. Zadání posudku

### Znaleckým úkolem bylo navržení tržní hodnoty nemovitosti ve vlastnictví

Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí

755722/2838

#### na souboru nemovitostí

*Pozemky*

| <i>Parcela</i>                                        | <i>Výměra [m2]</i> | <i>Druh pozemku</i>        | <i>Způsob využití</i> | <i>Způsob ochrany</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 442/3                                                 | 131                | zahrada                    |                       | zemědělský půdní fond |
| 446                                                   | 252                | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Součástí je stavba: Bystřice, č.p. 90, bydlení</i> |                    |                            |                       |                       |
| <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 446</i>              |                    |                            |                       |                       |
| 447/1                                                 | 267                | zahrada                    |                       | zemědělský půdní fond |

zapsaných na LV č. 1915 pro obec Dubí, kat. území Dubí - Bystřice u katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

**Pro navržení tržní hodnoty byla použita porovnávací metoda ocenění. Porovnání bylo provedeno na základě aktuálních nabídek. Ocenění dle cenových předpisů nebylo z důvodu úspory nákladů vyžadováno.**

## 1.2. Obecné předpoklady:

**Obvyklá cena** je navržena na základě zpracované porovnávací metody, která hodnotí a promítá situaci na trhu s nemovitostmi v daném místě a čase. Jedná se o cenu, která by byla dosažena při prodeji, či nájmu oceňované nebo porovnatelné nemovité věci (z hlediska velikosti, stavu, polohy, vybavení apod.) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při její aplikaci jsou zvažovány všechny okolnosti, které mohou mít vliv na cenu kromě mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se myslí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit apod. Osobními poměry se rozumí zejména majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k tomuto majetku.

**Tržní cena** je cena, která byla v daném místě a čase za konkrétní nemovitou věc skutečně zaplacená. Vlastní tržní cena se tvoří až při samotné transakci, proto ji nelze předem přesně vypočítat a lze ji pouze dodatečně zjistit například ze smlouvy.

**Tržní hodnota** je odhadovaná částka, za kterou by měla být nemovitá věc v den ocenění po řádném uvedení na trh převedena, či pronajata mezi dvěma subjekty v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednají vědomě, obezřetně a bez donucení. V případě, kdy se s obdobným majetkem na trhu běžně obchoduje odpovídá tržní hodnota obvyklé ceně nemovité věci. Pokud není obdobný majetek obchodován, nelze obvyklou cenu určit, ale pouze odhadnout tržní hodnotu.

## REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

|                                   | Současný stav         |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Tržní hodnota                     | 3 479 536,- Kč        |
| <b>Tržní hodnota zaokrouhleně</b> | <b>3 500 000,- Kč</b> |

### 1.3. Místopis

#### Charakteristika obce a poloha v obci

Dubí se nachází cca 6 km severně od města Teplice. Žije zde přibližně 7 800 obyvatel. Město leží v nadmořské výšce 389 metrů. Dubí je lázeňské město, které proslulo výrobou skla a porcelánu. Bystřice je část města Dubí v okrese Teplice. Nachází se na jihovýchodě Dubí. V roce 2009 zde bylo evidováno 349 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 1 184 obyvatel. Bystřice leží v katastrálním území Dubí-Bystřice o rozloze 1,16 km<sup>2</sup>.

Ve vzdálenosti 3,6 km jižně leží statutární město Teplice. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou. Plná občanská vybavenost je dostupná ve městě Teplice. Dopravu zajišťují pravidelné linky MHD.

#### Umístění a okolí:

Oceňovaná nemovitost se nachází v jižní části obce Dubí - Bystřice ve smíšené zástavbě řadových činžovních domů na adrese Ruská 90/46, 417 03 Dubí - Bystřice, Česko v nadmořské výšce cca 310 m.n.m..

#### Dopravní obslužnost:

Dopravní obslužnost lokality zajišťuje bus a vlak.

Zastávka autobusů „Dubí - Pozorka“ se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci.

Vlaková stanice „Teplice“ se nachází cca 3,7 km od

Parkování je zajištěno na vlastním pozemku.

| Poloha, okolí a dopravní dostupnost      |                                                           |                                                          |                                                                        |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Poloha v obci:                           | Širší centrum - bytové domy zděné                         |                                                          |                                                                        |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna           | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                 | <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD                   | <input checked="" type="checkbox"/> železnice            | <input checked="" type="checkbox"/> autobus                            |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř |                                                                        |

### 1.4. Celkový popis

Předmětem ocenění je částečně podsklepený řadový vnitřní rodinný dům č.p. 90 se dvěma nadzemními podlažími smíšené převážně zděné konstrukce obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou krytou azbestocementovou krytinou o celkové zastavěné ploše cca 132,8 m<sup>2</sup>.

Ohledání bylo provedeno dne 22. 6 2022. Při místním šetření byl umožněn vstup do samotného objektu a bylo možné ověřit vnitřní dispozici domu. Kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo, nebylo možné ověřit funkčnost inženýrských sítí.

#### Celková dispozice včetně pozemků:



Budova se nachází na téměř rovinatém pozemku, je pravděpodobně založena na základových pasech, svislé konstrukce smíšené bez izolací. Stropy s rovným podhledem dřevěné, v 1.PP klenuté cihelné.

Podlahy zřejmě betonový potěr, dřevěné, dlažba, linoleum, Krov dřevěný vázaný Na sedlové střeše se nachází komín, střecha vykazuje znaky provedené dílčí rekonstrukce. Krovky zřejmě dřevěné, krytina z vlnitých šablon na hranici životnosti místy chybějící, střecha vykazuje znaky dlouhodobého zatékání. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Vnitřní i vnější omítky vápenné štukové částečně chybějící. Vnitřní obklady keramické. Vytápění plynové etážové a na lokální na tuhá paliva. Zdroj TUV el. bojler. Okna jsou dřevěná dvojitá s převládající orientací Z, V, vstupní dveře dřevěné prosklené. Původní stáří objektu je cca 130 let.

Dům je napojen na inženýrské sítě plyn. Elektřina, obecní vodovod, kanalizace. Přístup k domu je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace. Budova vykazuje znaky údržby, či dílčích rekonstrukcí prvků krátkodobé životnosti, rekonstrukce BJ v 2.NP. Současně vyžaduje okamžité rekonstrukční zásahy spojené zejména se špatným stavem protékající střechy.

Dům je vhodný pro celkovou rekonstrukci a jeho tvar odpovídá maximálnímu možnému budoucímu využití s možným potenciálem výstavby dvou menších BJ v 1. NP a větší BJ v podkroví s možností vlastních parkovacích stání na vlastním pozemku vnitrobloku.

#### **Vnitřní dispozice domu**

##### **1.PP** sklepní místnost

**1.NP** Vstupní chodba s průchozem do dvorního traktu (zahrady) – po pravé straně dříve bytová jednotka sestávající se z průchozí kuchyně, pokoje a koupelny s WC , po levé straně dva pokoje se samostatnými vstupy využívané dříve jako sušárna a prádelna (nyní skladiště)

**2.NP** bytová jednotka 3+1 vykazující znaky rekonstrukce sestávající z předsíně, 3 pokojů, kuchyně, koupelny s WC a komory

**Podkroví** dvě místnosti se zkoseným stropem ve východní části s okny do vnitrobloku a místnost půdy, všechny s e samostatnými vstupy.

### Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace      ☐ přes vlastní pozemky      ☐ zajištěn věcným břemenem  
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům      ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

| Parcelní číslo | Druh pozemku                        | Vlastník pozemku/komunikace - komentář |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 392/16         | ostatní plocha - ostatní komunikace | Město Dubí, Ruská 264/128, 41701 Dubí  |

### Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1890      Dílčí rekonstrukce v r.      Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav:      dobře udržovaná

Energetický průkaz stavby:      Není

Rekonstrukce stavby:      ☐ celková    ☒ dílčí    ☐ střecha    ☐ fasáda, zateplení    ☐ okna, dveře    ☐ interiér

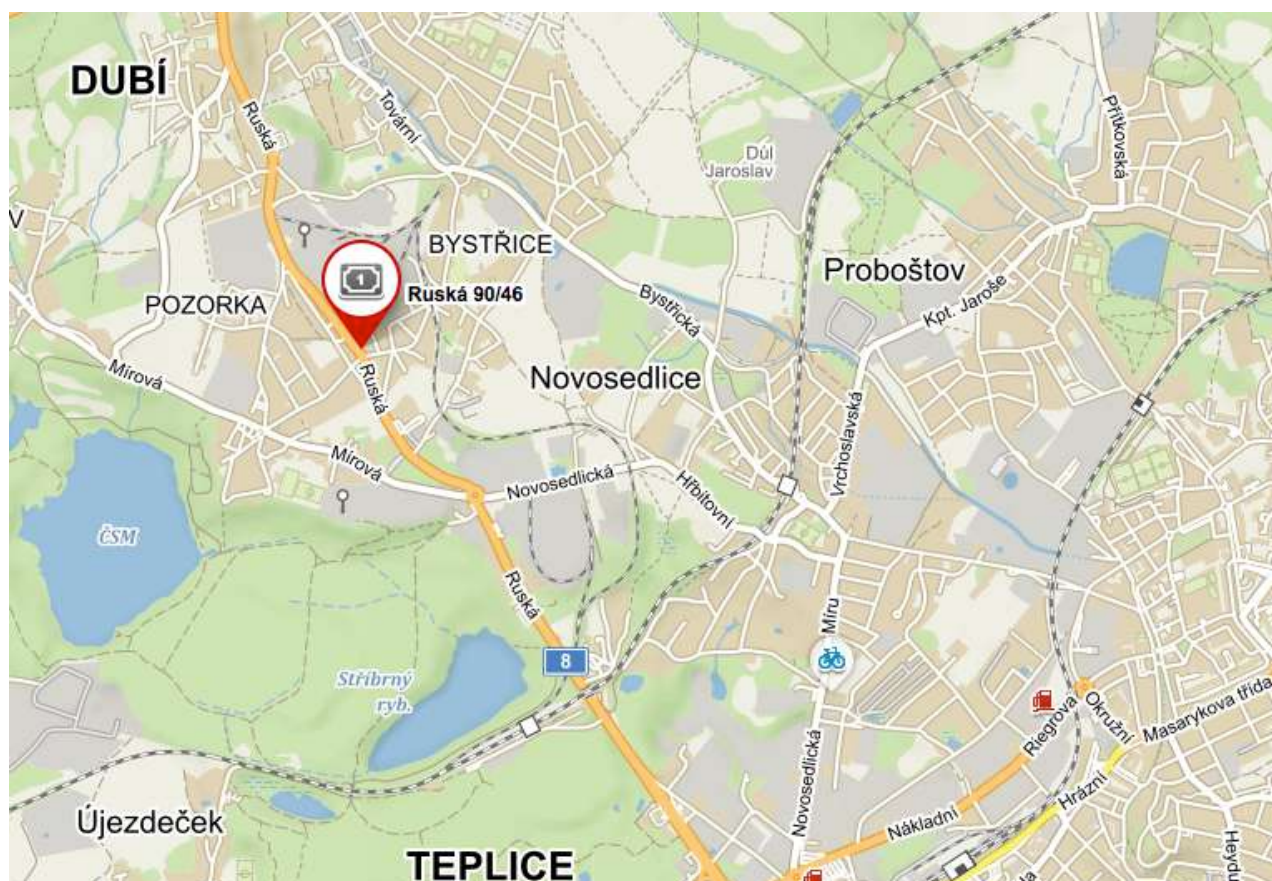
### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):    ☒ / ☐ voda      ☒ / ☐ kanalizace    ☒ / ☐ plyn      ☒ / ☐ elektro    ☐ telefon

Přístupová komu.:    ☒ zpevněná      ☐ nezpevněná      přes pozemky parc. číslo 392/16

Využití:      ☒ bydlení      ☐ pronájem      ☐ podnikání      ☐ bydl. a podnik.    ☐ část. obsazen    ☐ volný objekt

Poloha v rámci lokality





### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nájemní smlouvy nebyly předloženy nebo zjištěny.

### 1.5. Vyhodnocení rizik nemovité věci

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci** – nemovitost řádně zapsána v KN

**Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci** – nezjištěna

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci** – nezjištěna

| RIZIKO | Popis rizika                                                                                                    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NE     | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí<br>Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

| RIZIKO                                                                                                                             | Popis rizika                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| NE                                                                                                                                 | Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1 |
| Nemovitá věc: <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena |                                                  |

### Věcná břemena, zástavní práva a obdobná zatížení

Bez věcných břemen zatěžujících nemovitosti

**Zástavní právo smluvní**

**ve výši 321 400,-Kč s příslušenstvím**

*Oprávnění pro*

**MONETA Stavební Spořitelna, a.s., Vyskočilova 1442/1b,  
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47115289**

*Povinnost k*

**Parcela: 446**

*Listina* **Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle  
obč.z. ze dne 05.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2003.**

**V-688/2003-509**

*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

**Předkupní právo**

*Oprávnění pro*

**MONETA Stavební Spořitelna, a.s., Vyskočilova 1442/1b,  
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47115289**

*Povinnost k*

**Parcela: 446**

*Listina* **Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle  
obč.z. ze dne 05.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2003.**

**V-688/2003-509**

*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

**Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

**pohledávky ve výši 22.479,14 Kč s příslušenstvím**

*Oprávnění pro*

**innogy Energie, s.r.o., Limuzská 3135/12, Strašnice,  
10800 Praha 10, RČ/IČO: 49903209**

*Povinnost k*

**Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti**

**Exekutorský úřad Cheb 074 EX-07605/2011 -005 ze dne 08.07.2011. Právní moc ke  
dni 22.07.2011.**

**Z-11078/2011-509**

*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

**Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

**k 1/2 nemovitosti, pohledávka ve výši 1.753,42 Kč s příslušenstvím**

*Oprávnění pro*

**JUSTRINON MANAGEMENT a.s., U vlečky 1749/4, Modřany,  
14300 Praha 4, RČ/IČO: 29216842**

*Povinnost k*

**Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Šumperk 139 EX-20493/2014 -016 ze dne 28.08.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 28.08.2014 17:00:57. Zápis proveden dne 25.09.2014.**

**V-5514/2014-509**

*Pořadí k* **28.08.2014 17:00**

**Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

**pohledávka ve výši 2.755,59 Kč s příslušenstvím**

*Oprávnění pro*

**CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 29027241**

*Povinnost k*

**Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-3354/2015 -16 ze dne 07.04.2015. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 07.04.2015 15:40:45. Zápis proveden dne 30.04.2015.**

**V-2483/2015-509**

*Pořadí k* **07.04.2015 15:40**

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 316.861,69 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad  
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Cheb 074 EX-04156/2015 -010 ze dne 09.06.2015. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 09.06.2015 09:15:41. Zápis proveden dne 02.07.2015.

V-4237/2015-509

Pořadí k 09.06.2015 09:15

#### Rizika ostatní

| RIZIKO | Popis rizika                  |
|--------|-------------------------------|
| NE     | Nemovitá věc není pronajímána |
| NE     | Stavby dlouhou dobu neužívané |

#### Přehled listů vlastnictví

| LIST VLASTNICTVÍ číslo 1915 |                   |                                |                      |                            |
|-----------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Kraj:                       | CZ042 Ústecký     | Okres:                         | CZ0426 Teplice       |                            |
| Obec:                       | 567507 Dubí       | Katastrální území:             | 633402 Dubí-Bystřice |                            |
| Ulice:                      | č.p. 90           | č.o.:                          |                      |                            |
| Vlastníci                   |                   |                                |                      | Podíl                      |
| FO RČ: 755722/2838          | Vendula Zemanová  | Ruská 90/46, 41703 Dubí        |                      | 1 / 1                      |
| Stavby                      |                   |                                |                      |                            |
| stavba je součástí pozemku  |                   |                                |                      |                            |
| část obce Bystřice          | č.p. 90           | na pozemku p.č. 442/3, St. 446 | ANO                  |                            |
| Pozemky                     |                   |                                |                      |                            |
| 442/3                       | Pozemková parcela | Parcela KN                     | 131 m <sup>2</sup>   | zahrada                    |
| St. 446                     | Stavební parcela  | Parcela KN                     | 252 m <sup>2</sup>   | zastavěná plocha a nádvoří |
| 447/1                       | Pozemková parcela | Parcela KN                     | 267 m <sup>2</sup>   | zahrada                    |

## 2 Posudek

### 2.1. Věcná hodnota

Věcná hodnota staveb

Vzhledem k neumožnění vstupu do objektu byla věcná hodnota navržena pouze orientačně s tím, že výpočet má pouze podpůrný charakter. Jednotková cena byla určena z cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2021 a odborného odhadu pro daný typ stavby ve výši 7.500,- Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

| Název podlaží                      | Zastavěná plocha      | Započitatelná plocha podlaží |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 1. NP                              | 132,84 m <sup>2</sup> | 101,96 m <sup>2</sup>        |
| 2.NP                               | 132,84 m <sup>2</sup> | 107,59 m <sup>2</sup>        |
| Podkroví                           | 132,84 m <sup>2</sup> | 90,41 m <sup>2</sup>         |
| Sklep                              | 64,00 m <sup>2</sup>  | 45,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Celkem započitatelná plocha</b> |                       | <b>344,96m<sup>2</sup></b>   |

## Výčet místností

| Název podlaží            |                             |            |                             |
|--------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| Název místnosti          | Podlahová plocha            | Koeficient | Započitatelná plocha        |
| <b>1. NP</b>             |                             |            |                             |
| chodba                   | 12,20 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 12,20m <sup>2</sup>         |
| schodiště                | 5,98 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 5,98m <sup>2</sup>          |
| prádelna                 | 18,96 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 18,96m <sup>2</sup>         |
| sušárna                  | 23,16 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 23,16m <sup>2</sup>         |
| pokoj                    | 23,16 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 23,16m <sup>2</sup>         |
| kuchyň                   | 13,70 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 13,70m <sup>2</sup>         |
| koupelna s WC            | 4,80 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 4,80m <sup>2</sup>          |
| <b>1. NP - celkem</b>    | <b>101,96 m<sup>2</sup></b> |            | <b>101,96 m<sup>2</sup></b> |
| <b>2.NP</b>              |                             |            |                             |
| předsíň                  | 7,13 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 7,13m <sup>2</sup>          |
| pokoj                    | 24,34 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 24,34m <sup>2</sup>         |
| pokoj                    | 19,09 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 19,09m <sup>2</sup>         |
| předsíň                  | 4,65 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 4,65m <sup>2</sup>          |
| komora                   | 1,14 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 1,14m <sup>2</sup>          |
| kuchyň                   | 12,90 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 12,90m <sup>2</sup>         |
| koupelna sWC             | 7,45 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 7,45m <sup>2</sup>          |
| ložnice                  | 19,85 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 19,85m <sup>2</sup>         |
| schodiště s chodbou      | 11,04 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 11,04m <sup>2</sup>         |
| <b>2.NP - celkem</b>     | <b>107,59 m<sup>2</sup></b> |            | <b>107,59 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Podkroví</b>          |                             |            |                             |
| půda                     | 29,97 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 29,97m <sup>2</sup>         |
| pokoj podkroví 1         | 28,49 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 28,49m <sup>2</sup>         |
| pokoj podkroví 2         | 28,49 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 28,49m <sup>2</sup>         |
| chodba                   | 3,45 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 3,45m <sup>2</sup>          |
| <b>Podkroví - celkem</b> | <b>90,41 m<sup>2</sup></b>  |            | <b>90,41 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>1.PP</b>              |                             |            |                             |
| sklep                    | 45,00 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>1.PP - celkem</b>     | <b>45,00 m<sup>2</sup></b>  |            | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |

## Výpočet obestavěného prostoru

| Název                        | Obestavěný prostor |   |                         |
|------------------------------|--------------------|---|-------------------------|
| 1.PP                         | 50*2,7             | = | 135,00 m <sup>3</sup>   |
| 1.NP                         | 103*3,4            | = | 350,20 m <sup>3</sup>   |
| 2.NP                         | 103*3,4            | = | 350,20 m <sup>3</sup>   |
| Podkroví                     | (103*4,5)/2        | = | 231,75 m <sup>3</sup>   |
| Obestavěný prostor - celkem: |                    | = | 1 067,15 m <sup>3</sup> |

|                          |                      |           |
|--------------------------|----------------------|-----------|
| Zastavěná plocha         | [m <sup>2</sup> ]    | 133       |
| Obestavěný prostor       | [m <sup>3</sup> ]    | 1 067,15  |
| Jednotková cena (JC)     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 7 500     |
| Rozestavěnost            | %                    | 100,00    |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč                   | 8 003 625 |

|                           |           |                  |
|---------------------------|-----------|------------------|
| Stáří                     | roků      | 132              |
| Další životnost           | roků      | 28               |
| Opotřebení                | %         | 82,50            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b> | <b>Kč</b> | <b>1 400 634</b> |

## 2.2. Výpočet hodnoty pozemků

Jedná o pozemek parc. č. St 446, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 252 m<sup>2</sup>, který je částečně zastavěn RD č.p. 90 o zastavěné ploše cca 136,8 m<sup>2</sup>, dále o pozemek p.č. 442/3 který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 131 m<sup>2</sup> a dále o pozemek p.č. 447/1 který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 267 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou zapsány na LV č. č. 1915 pro obec Dubí, kat. území Dubí - Bystřice u katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

Pozemek tvoří jednotný funkční celek je téměř rovinatý ve tvaru písmene L, jsou neudržované porostlé zelení, je na něm možnost parkování, přístup vozem na pozemek je možný z ul. Bystřická.

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Navržení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro navržení tržní hodnoty jsme vycházeli z aktuálních nabídek pozemků v předmětné lokalitě, která je poměrně limitovaná. V místě a čase jsou nabízeny stavební pozemky v poměrně širokém intervalu od cca 1.400,- Kč do 2.500,- Kč/m<sup>2</sup>, Vzhledem k velikosti oceňovaných pozemků, jejich poloze a stavu odhadujeme jejich tržní hodnotu po vyhodnocení všech parametrů ve spodním pásmu cenového rozpětí v průměrné výši 1750,- Kč/m<sup>2</sup>.

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

| Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Parcela č. | Výměra         | Požadovaná<br>/kupní cena | Jednotková<br>cena | Koeficient<br>celkový | Upravená<br>cena  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|
| Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            | m <sup>2</sup> | Kč                        | Kč/m <sup>2</sup>  | K <sub>c</sub>        | Kč/m <sup>2</sup> |
| <u>Prodej stavebního pozemku 800 m2 Dubí, okres Teplice</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            | 800            | 1 832 000                 | 2 290,00           | 0,91                  | 2 089,35          |
| <p>Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemky v klidné části katastrálního území Dubí – Bystřici. Pozemky jsou rovinaté a díky své orientaci jsou celodenně prosluněné.</p> <p>Jedná se o prodej celkem 10 ti stavebních parcel.</p> <p>Inženýrské sítě: elektřina, voda, kanalizace a optický kabel pro vysokorychlostní internet - budou přivedeny přímo na pozemky.</p> <p>Bude zde vybudována příjezdová komunikace, chodník, veřejná parkovací stání a také veřejné osvětlení.</p> <p>Rozměry pozemků pro stavbu rodinných domů jsou od 800 m2 až do 1364 m2. Ceny začínají od 1.990,-Kč za m2.</p> <p>Okolí pozemků je tvořeno novou rodinnou zástavbou a veškerá občanská vybavenost se nachází v blízkosti.</p> <p>Velkou výhodou je zde i bezproblémové napojení na rychlostí silnici D8 s výjezdem na Prahu, Ústí nad Labem, Drážďany a v centru Teplic jste do 5 minut.</p> <p>Tuto lokalitu vzhledem k jejímu umístění a nové okolní zástavbě vřele doporučuji.</p> |            |                |                           |                    |                       |                   |

V případě zájmu či dotazů na ceny a výměry jednotlivých parcel, prosím kontaktujte makléřku nabídky.

KRC: 0,95 KMP 0,98 KPP 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 0,98 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00  
: :

Prodej stavebního pozemku 760 m2 760 1 520 000 2 000,00 0,92 1 843,38  
Kolonie, Dubí - Pozorka

Nabízíme prodej pozemků i s následnou výstavbou rodinných domů v Dubí - Pozorka. Velikost této parcely je 760 m2. Pozemky jsou umístěné v klidné části obce, jsou rovinné a na konci slepé ulice. Součástí každého pozemku je přípojka na vodu a elektřinu, kanalizace bude řešena vyvážecí jímkou. Podmínkou prodeje pozemku je minimálně výstavba hrubé stavby se střechou naší stavební firmou Vladař Stavby s.r.o.. Výborná dostupnost do Teplic. Součástí prodáváného pozemku je stavební povolení na dům i s projektovou dokumentací, projektovou dokumentaci lze upravit či předělat dle Vašeho přání bez ohledu na platnost stavebního povolení.

Dispozice naplánovaného domu dle projektové dokumentace - Přizemí a 1 NP. V přízemí se nachází zádveří, chodba, technická místnost, kuchyň, komora, obývací pokoj a jídelna, WC, garáž. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, koupelna, 3 pokoje a komora.

Dům bude postaven z nejvyšších materiálů, zdivo Porotherm, stříkané sádrové omítky, podlahové topení, okna od Vekry, zateplení 160 mm polystyren.

Celková užitná plocha domu je 171,82 m2 bez garáže.

Cena domu bude upřesněna dle požadavků a přání klienta.

KRC: 0,95 KMP 0,99 KPP 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 0,98 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00  
: :

Prodej stavebního pozemku 408 m2 408 650 000 1 593,14 0,93 1 482,62  
Kaštanová, Dubí

Ve výhradním zastoupení vlastníka, nabízíme ke koupi stavební pozemek v osobním vlastnictví o velikosti 408m2. Pozemek se nachází v Dubí u Teplic v části obce Mstišov, v ulici Kaštanová. Jedná se o rovinný pozemek ve tvaru trojúhelníku (46,2 x 33,44 x 24,95 m), který je dle územního plánu určen ke stavbě domu nebo chaty. Součástí prodeje jsou podíly na přilehlých komunikacích. K dispozici přípojka na elektřinu, pitnou vodu a kanalizaci.

Lze financovat Hypotékou např. s použitím vlastních zdrojů 130 000,- Kč a měsíční splátkou 2 361,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijatelné hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

KRC: 0,95 KMP 1,02 KPP 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 0,98 KIV: 1,00 KVP: 0,98 KUV: 1,00  
: :

**Průměrná jednotková cena 1 805,12 Kč/m<sup>2</sup>**

| Druh pozemku                   | Parcela č. | Výměra<br>m <sup>2</sup> | Jednotková cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Vlastnický podíl | Celková cena<br>pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------|
| zahrada                        | 442/3      | 131                      | 1 800                                | 1 / 1            | 235 800                    |
| zastavěná plocha a nádvoří     | St. 446    | 252                      | 1 800                                | 1 / 1            | 453 600                    |
| zahrada                        | 447/1      | 267                      | 1 800                                | 1 / 1            | 480 600                    |
| <b>Celková výměra pozemků:</b> |            | <b>650</b>               | <b>Hodnota pozemků celkem:</b>       |                  | <b>1 170 000</b>           |

## 2.3. Ocenění porovnávací metodou

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Navrzení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K<sub>n</sub>. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním na základě započitatelné užitné plochy jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

| Lokalita                                                                                                                                                                                                                 | Započitatelná plocha | Pozemek k      | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena   | Koeficient celkový | Upravená cena             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|-----------|-----------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu $K_c$                                                                                                                                                                    | m <sup>2</sup>       | m <sup>2</sup> |           | Kč              | Kč/m <sup>2</sup> | $K_c$              | Foto<br>Kč/m <sup>2</sup> |
| <u>Husova, Dubí - Běhánky</u>                                                                                                                                                                                            | 450,00               | 262            |           | 4 750 000       | 10 556            | 0,89               | 9 395                     |
| Prodej vícegeneračního domu 450 m2, pozemek 262 m2,                                                                                                                                                                      |                      |                |           |                 |                   |                    |                           |
| Prodám dům v Dubí, Husova, v ulici základní škola, umělecká škola, potraviny, mhd, kolem rodinné bydlení, novostavby. Dům je napojen na všechny sítě, nová střecha, oplechování, okapy, svody, nová okna pro horní patro |                      |                |           |                 |                   |                    |                           |



jsou v domě. Dům je suchý, ze 2/3 podsklepený, sklepy jsou pěkné. Přízemí byla jedna menší prodejna 30m<sup>2</sup> a druhá 70m<sup>2</sup>, obě lze spojit nebo upravit na byty. Horní dvě patra 4 byty 2+1, 3kk. Celkem lze udělat rekonstrukci 6 bytů. Dvůrek, garáž a zděná kůlna, terasa 30m<sup>2</sup>. RK pouze pokud má přímé zájemce.

Osek, okres 420,00 2 000 5 500 000 13 095 0,82 10 738

Teplice

Prodej vily 420 m<sup>2</sup>, pozemek 2 000 m<sup>2</sup>,

Exkluzivně v zastoupení majitele vám nabízíme k prodeji secesní vilu k celkové rekonstrukci, a to ve městě Osek.

Vila byla postavena na krásném místě, ve velice žádané lokalitě, uprostřed vilkové čtvrti, jenž nahradila zahrady a sady, které kdysi vilu obklopovaly.

Najdete ji na velkorysém pozemku s výměrou 2 000 m<sup>2</sup>.

Do vily je zavedena elektřina, dálkový vodovod a kanalizace. Vila je též celá podsklepena a základy jsou suché, střecha je v dobrém stavu.

Nedaleko se nachází cisterciánský klášter a z druhé strany lesy. V Oseku též najdete kostel sv. Petra a Pavla, bývalou textilní manufakturu či jiné památky..

K přestavbě vily nechal majitel zpracovat projekt na zbudování bytových jednotek, které může nový majitel nemovitosti využít.

Pro úžasnou polohu tuto nemovitost vřele doporučuji a ráda zájemce provedu osobně.

V případě zájmu o další informace či prohlídku volejte prosím makléřku nabídky.



Pražská, Teplice 280,00 320 4 790 000 17 107 0,85 14 541

Prodej rodinného domu 280 m<sup>2</sup>, pozemek 320 m<sup>2</sup>,

Jedinečný prodej dvou bytů v jednom domě v Teplicích na Pražské ulici. Dům se zahradou a v přízemí s jedním bytem 2+1, a v druhém patře s mezonetovým bytem 4kk. Každý byt má vlastní plynový kotel, koupelnu a wc. Z velkého bytu, se dají udělat dva menší 2kk. V domě byla před několika lety provedena částečná rekonstrukce. V celém domě jsou plastová okna. Dům je ihned volný. V přízemí domu může být nebytový prostor, prodejna, dílna, kanceláře. U domu je zahrada a parkování na pozemku.



|                                    |                                |                                  |                     |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Variační koeficient před úpravami: | 19,85 %                        | Variační koeficient po úpravách: | 18,86 %             |
| Započitatelná plocha               | 299,96 m <sup>2</sup>          |                                  |                     |
| Minimální jednotková cena:         | 9 395 Kč/m <sup>2</sup>        | Minimální cena:                  | 2 818 124 Kč        |
| Průměrná jednotková cena:          | 11 558 Kč/m <sup>2</sup>       | Průměrná cena:                   | 3 466 938 Kč        |
| Maximální jednotková cena:         | 14 541 Kč/m <sup>2</sup>       | Maximální cena:                  | 4 361 718 Kč        |
| <b>Stanovená jednotková cena:</b>  | <b>11 600 Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Porovnávací hodnota:</b>      | <b>3 479 536 Kč</b> |

### 3 Rekapitulace ocenění

#### Znaleckým úkolem bylo navržení tržní hodnoty nemovitosti ve vlastnictví

Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí

755722/2838

#### na souboru nemovitostí

| <i>Pozemky</i><br><i>Parcela</i>                      | <i>Výměra [m2]</i> | <i>Druh pozemku</i>        | <i>Způsob využití</i> | <i>Způsob ochrany</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 442/3                                                 | 131                | zahrada                    |                       | zemědělský půdní fond |
| 446                                                   | 252                | zastavěná plocha a nádvoří |                       |                       |
| <i>Součástí je stavba: Bystřice, č.p. 90, bydlení</i> |                    |                            |                       |                       |
| <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 446</i>              |                    |                            |                       |                       |
| 447/1                                                 | 267                | zahrada                    |                       | zemědělský půdní fond |

zapsaných na LV č. 1915 pro obec Dubí, kat. území Dubí - Bystřice u katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

**Pro navržení tržní hodnoty byla použita porovnávací metoda ocenění. Porovnání bylo provedeno na základě aktuálních nabídek. Ocenění dle cenových předpisů nebylo z důvodu úspory nákladů vyžadováno.**

Prodejnost nemovitosti – prodejná do 12 měsíců.

#### Popis rizik / práv a závad s nemovitými věcmi spojených

Práva odpovídající věcnému břemeni

Na LV nejsou zapsána práva odpovídající věcnému břemeni vztahující se k souboru oceňovaných nemovitostí. Hodnota závad z věcných břemen: 0,-Kč

Výměnek

Na LV nejsou zapsána reálná břemena výměnku ani nebyla znalci doložena žádná smlouva o výměnku. Hodnota závad odpovídajících výměnku: 0,-Kč

Nájemní či pachtovní právo

Na LV není zapsáno pachtovní právo. Znalci nebyla doložena nájemní ani pachtovní smlouva. Hodnota závad odpovídajících nájemnímu či pachtovnímu právu: 0,-Kč

Předkupní právo

Na LV je zapsáno věcné předkupní právo.

Hodnota závad z titulu předkupního práva: 0,-Kč

Zástavní právo smluvní

Na LV je zapsáno zástavní právo smluvní.

Hodnota závad z titulu zástavního práva: 0,-Kč

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Na LV je zapsáno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Hodnota závad z titulu zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu: 0,-Kč

Exekuční řízení. Na LV je zapsáno exekuční řízení. Exekuční řízení se nezapočítává do obvyklé ceny práv a závad. Hodnota závad z titulu exekučního řízení: 0,-Kč

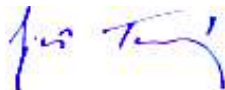
| REKAPITULACE OCENĚNÍ MAJETKU      |                       |                        |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Současný stav                     |                       |                        |
| Výnosová hodnota                  | Nevyhodnocuje se      | (není předmětem nájmu) |
| Věcná hodnota celku               | 2 570 634,- Kč        |                        |
| - z toho hodnota pozemku          | 1 170 000,- Kč        |                        |
| <b>Tržní hodnota</b>              | <b>3 479 536,- Kč</b> |                        |
| <b>Tržní hodnota zaokrouhleně</b> | <b>3 500 000,- Kč</b> |                        |

### Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha                  | počet stran A4 v příloze |
|------------------------------------|--------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí       | 7                        |
| Kopie katastrální mapy             | 1                        |
| Ortofotomapa                       | 1                        |
| Mapa oblasti                       | 1                        |
| Fotodokumentace nemovité věci      | 7                        |
| porovnávané nemovité věci          | 6                        |
| porovnávané nemovité věci- pozemky | 6                        |
| info příjezd k nemovitosti         | 1                        |

## 4 Znalecká doložka

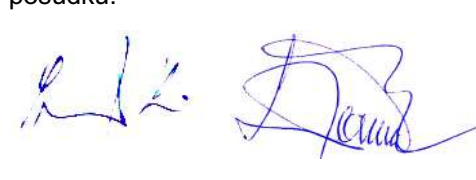
V Praze, dne 1. července 2022



**Mgr. Jiří Trnavský**  
jednatel a ředitel společnosti  
**CENY + ODHADY ZLÍN, s.r.o.**  
Znalecká kancelář



Sídlo: Kvítková 4703  
Zlín, 760 01  
IČ: 607 11 485

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Znalecká doložka:</b> | <p>Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří se sídlem Kvítková 4703, Zlín, PSČ 760 01, IČ: 607 11 485, zapsanou Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j.: 2/97-ODD ze dne 30. 7. 1997 podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejména § 47. odst. 2 zák. č. 254/2019 Sb. prvním oddíle seznamu znaleckých kanceláří kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniků a jejich aktiv, nepeněžitých vkladů do obchodních společností, nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:<br/>Ing. Simona Servusová<br/>Ing. Ladislav Pančík<br/>Mgr. Jiří Trnavský</p> <p><b>CENY + ODHADY ZLÍN, s.r.o</b><br/>(§ 27 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech)</p>  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 265-36/2022 do znaleckého deníku.  
Byla sjednána smluvní odměna.

# Výpis z KN LV č. 1915

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2022 14:55:02

Okres: C20426 Teplice Obec: 567507 Dubí  
Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice List vlastnictví: 1915

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                              | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí | 755722/2838   |       |

### B Nemovitosti

| Pozemky                                        |            |                            |                |                       |
|------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Parcela                                        | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 442/3                                          | 131        | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |
| 446                                            | 252        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Bystřice, č.p. 90, bydlení |            |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 446              |            |                            |                |                       |
| 447/1                                          | 267        | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |

### B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

ve výši 321 400,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

MONETA Stavební Spořitelna, a.s., Vyskočilova 1442/1b,  
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47115289

Povinnost k

Parcela: 446

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle  
obč.z. ze dne 05.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2003.

V-688/2003-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Předkupní právo

Oprávnění pro

MONETA Stavební Spořitelna, a.s., Vyskočilova 1442/1b,  
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47115289

Povinnost k

Parcela: 446

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle  
obč.z. ze dne 05.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2003.

V-688/2003-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávky ve výši 22.479,14 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

innogy Energie, s.r.o., Limuzská 3135/12, Strašnice,  
10800 Praha 10, RČ/IČO: 49903209

Povinnost k

Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2022 14:55:02

Typ vztahu

Exekutorský úřad Cheb 074 EX-07605/2011 -005 ze dne 08.07.2011. Právní moc ke dni 22.07.2011.

Z-11078/2011-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
k 1/2 nemovitosti, pohledávka ve výši 1.753,42 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

JUSTRINON MANAGEMENT a.s., U vlečky 1749/4, Modřany,  
14300 Praha 4, RČ/IČO: 29216842

Povinnost k

Parcela: 442/3. Parcela: 446. Parcela: 447/1

**Lístina** Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Šumperk 139 EX-20493/2014 -016 ze dne 28.08.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 28.08.2014 17:00:57. Zápis proveden dne 25.09.2014.

V-5514/2014-509

Pořadí k 28.08.2014 17:00

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 2.755,59 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 29027241

Povinnost k

Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-3354/2015 -16 ze dne 07.04.2015. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 07.04.2015 15:40:45. Zápis proveden dne 30.04.2015.

V-2483/2015-509

Pořadí k 07.04.2015 15:40

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 316.861,69 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad  
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Cheb 074 EX-04156/2015 -010 ze dne 09.06.2015. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 09.06.2015 09:15:41. Zápis proveden dne 02.07.2015.

V-4237/2015-509

Pořadí k 09.06.2015 09:15

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce  
soudní exekutor Mgr. Koncz David  
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.  
strana 2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2022 14:55:02

Okres: C20426 Teplice Obec: 567507 Dubí  
Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice List vlastnictví: 1915  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

### Povinnost k

Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí,  
RČ/IČO: 755722/2838

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 53 EXE-1148/2011 -7 ze dne 01.06.2011;  
uloženo na prac. Teplice

Z-9553/2011-509

### o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

#### Povinnost k

Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 074 EX-  
07605/2011 -010 ze dne 14.11.2011.

Z-15113/2011-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 074 EX-07605/2011 -  
010 , právní moc dne 28.11.2011, ze dne 19.09.2019. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 19.09.2019 15:16:01. Zápis proveden dne 25.09.2019.

Z-4358/2019-509

### Související zápisy

#### Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 074 EX-07605/2011 -  
114 ze dne 19.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2019 15:16:01.  
Zápis proveden dne 25.09.2019; uloženo na prac. Teplice

Z-4357/2019-509

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 074 EX-07605/2011 -  
126 -odročení na neurčito ze dne 23.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku  
23.10.2019 10:15:14. Zápis proveden dne 24.10.2019; uloženo na prac. Teplice

Z-4904/2019-509

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,  
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

#### Povinnost k

Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí,  
RČ/IČO: 755722/2838

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 20493/14-013 ze  
dne 28.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2014 17:11:39. Zápis  
proveden dne 03.09.2014; uloženo na prac. Šumperk

Z-10437/2014-809

### Související zápisy

#### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk - 139 EX-  
20493/2014 -016 ze dne 28.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2014  
17:00:57. Zápis proveden dne 25.09.2014; uloženo na prac. Teplice

V-5514/2014-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-20493/2014  
-026, nabytí právní moci dne 12.9.2014, ze dne 14.11.2014. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 14.11.2014 16:43:07. Zápis proveden dne 09.12.2014; uloženo  
na prac. Teplice

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 3

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2022 14:55:02

Okres: C20426 Teplice  
Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

Obec: 567507 Dubí  
List vlastnictví: 1915

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

- Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk 139 EX-20493/2014 -029 ze dne 09.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2015 16:43:37. Zápis proveden dne 15.09.2015; uloženo na prac. Teplice  
Z-7461/2014-509
- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-20493/2014 -033, právní moc dne 29.9.2015, ze dne 16.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2016 16:48:38. Zápis proveden dne 18.08.2016; uloženo na prac. Teplice  
Z-4914/2015-509
- Z-4662/2016-509
- o Zahájení exekuce  
pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy  
Povinnost k  
Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí,  
RČ/IČO: 755722/2838
- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-3354/2015 - 7 ze dne 02.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2015 15:37:47. Zápis proveden dne 08.04.2015; uloženo na prac. Klatovy  
-  
Z-2831/2015-404
- Související zápisy  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Povinnost k  
Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1
- Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-3354/2015 -17 ze dne 07.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2015 15:40:45. Zápis proveden dne 14.04.2015; uloženo na prac. Teplice  
Z-1993/2015-509
- o Zahájení exekuce  
pověřený soudní exekutor:  
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb  
Povinnost k  
Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí,  
RČ/IČO: 755722/2838
- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-04156/2015 -006 ze dne 04.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2015 09:16:17. Zápis proveden dne 11.06.2015; uloženo na prac. Cheb  
Z-4707/2015-402
- Související zápisy  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Povinnost k  
Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1
- Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 074 EX-04156/2015 -019 ze dne 27.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2015 13:16:02. Zápis proveden dne 29.07.2015; uloženo na prac. Teplice  
Z-4017/2015-509
- o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.  
strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2022 14:55:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí,  
RČ/IČO: 755722/2838

Z-22377/2016-101

## Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1

**Z-2982/2016-509**

Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí,  
RČ/IČO: 755722/2838

**Z-6781/2016-509**

Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1

**Z-6782/2016-509**

Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí,  
RČ/IČO: 755722/2838

**Z-2549/2017-403**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 5

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2022 14:55:02

Okres: C20426 Teplice  
Kat.území: 633402 Dubí-Bystřice

Obec: 567507 Dubí  
List vlastnictví: 1915

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

23.11.2019 20:44:51. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Teplice  
Z-5461/2019-509

### Související zápisy

#### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary 181 EX-2840/2017 -25 ze dne 15.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2017 13:29:22. Zápis proveden dne 17.03.2017; uloženo na prac. Teplice  
Z-1824/2017-509

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 135 EX-30368/2019 -268, soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 20:44:51. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Teplice

Z-5461/2019-509

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov

##### Povinnost k

Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí,  
RČ/IČO: 755722/2838

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 018 EX-05357/2018 -005 ze dne 09.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2018 18:22:44. Zápis proveden dne 19.11.2018; uloženo na prac. Teplice

Z-6016/2018-509

### Související zápisy

#### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov 018 EX-05357/2018 -014 ze dne 09.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2019 16:20:13. Zápis proveden dne 11.01.2019; uloženo na prac. Teplice

Z-154/2019-509

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

##### Povinnost k

Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí,  
RČ/IČO: 755722/2838

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-10328/2018 -006 ze dne 24.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2018 17:04:54. Zápis proveden dne 05.12.2018; uloženo na prac. Teplice

Z-6321/2018-509

### Související zápisy

#### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Parcela: 442/3, Parcela: 446, Parcela: 447/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-10328/2018 -016 ze dne 02.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2022 14:55:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

02.12.2018 17:04:57. Zápis proveden dne 05.12.2018; uloženo na prac. Teplice  
Z-6322/2018-509

Plomby a upozornění - Bez zápisu

|   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| E | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu |
|---|----------------------------------------|

Listina

- o Usnesení soudu, schválení smíru o vypořádání podílového spoluvlastnictví Krajský soud v Ústí nad Labem 12Co-198/2013 -46 ze dne 24.09.2014. Právní moc ke dni 20.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2014 09:06:00. Zápis proveden dne 30.12.2014.

V-7997/2014-509  
RČ/IČO: 755722/2838

Pro: Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 442/3   | 22310 | 131         |
| 447/1   | 22310 | 267         |

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.05.2022 15:11:28

Podpis, razitko:

Řízení PÚ: .....

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.  
strana 7

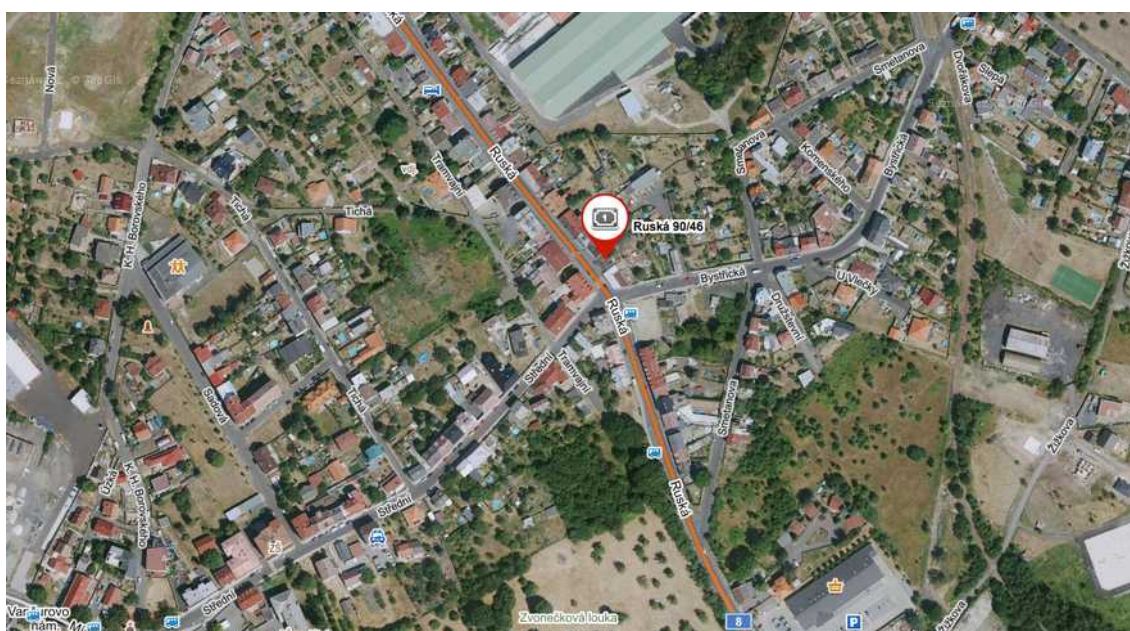
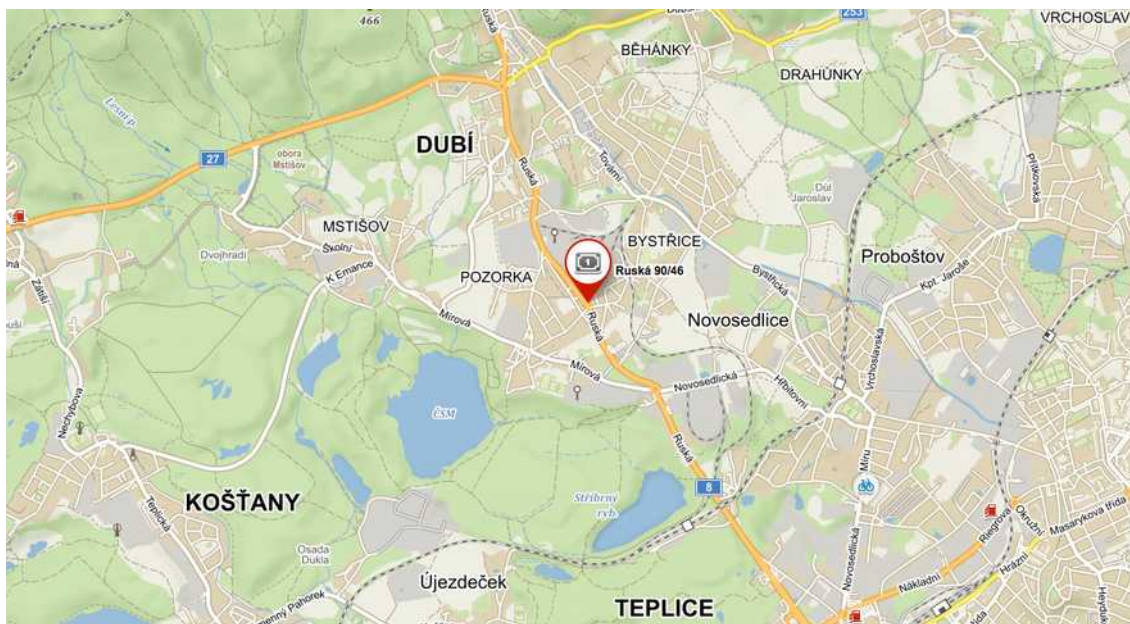
# katastrální mapa



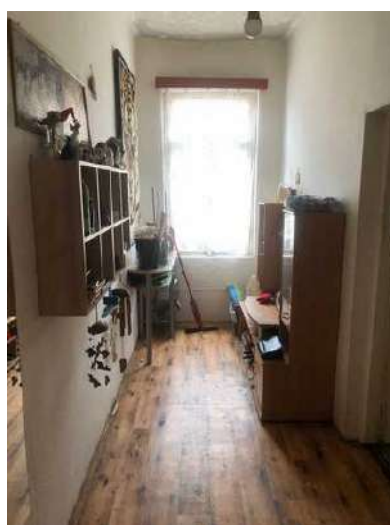
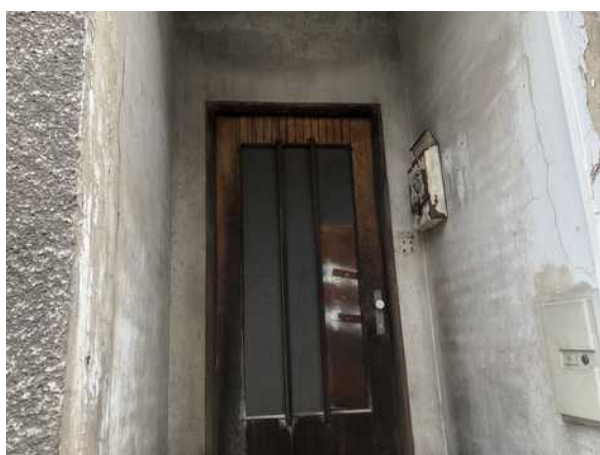
## ortofoto mapa



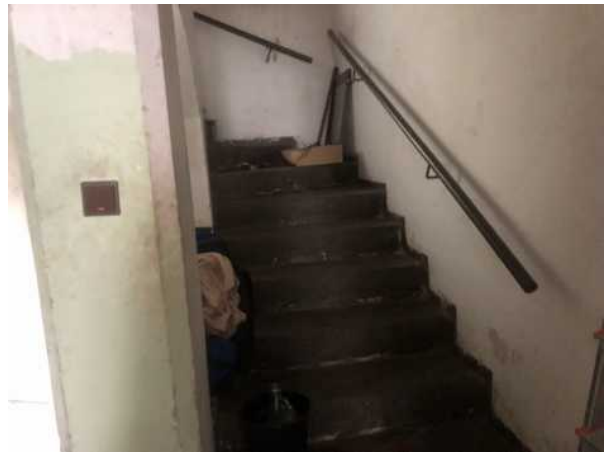
## mapa oblasti



## Fotodokumentace















<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/undef...>

|                   |                       |                               |                                  |
|-------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Typ domu:         | Patrový               | Doprava:                      | Silnice, MHD, Autobus            |
| Podlaží:          | 3 včetně 1 podzemního | Komunikace:                   | Asfaltová                        |
| Plocha zastavěná: | 220 m²                | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná |
| Užitná plocha:    | 450 m²                | Bezbariérový:                 |                                  |
| Plocha podlahová: | 330 m²                | Výtah:                        |                                  |
| Plocha pozemku:   | 262 m²                |                               |                                  |
| Plocha zahrady:   | 50 m²                 |                               |                                  |

## Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

## Občanská vybavenost Nově

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Přírodní zajímavost: | Odkaliště Práboštov (2297 m)         |
| Hřiště:              | Dětské hřiště Dlouhá (197 m)         |
| Večerka:             | Potraviný Muno (25 m)                |
| Cukrárna:            | Cukrárna Roménoe (2018 m)            |
| Hospoda:             | Hospoda Vysoký Dům (197 m)           |
| Veterinář:           | MVDr. Juraj Vrsboc (1305 m)          |
| Kino:                | Kino Květen (3790 m)                 |
| Divadlo:             | Krušnohorské divadlo (3814 m)        |
| Školka:              | Mateřská škola U Křemíka Dubí (92 m) |
| Obchod:              | Albert Hypermarket (3126 m)          |
| Pošta:               | Pošta Partner Dubí (0 m)             |
| Škola:               | ZUŠ Dubí 2 (29 m)                    |
| Lékárna:             | Lékárna Alba Dubí, s.r.o. (1063 m)   |
| Restaurace:          | Restaurace Na Rudolfoce (177 m)      |
| Bankomat:            | Bankomat České spořitelny (1154 m)   |
| Vlak:                | Práboštov (2577 m)                   |
| Sportoviště:         | Město Dubí - Tenis (339 m)           |
| Bus MHD:             | Dubí, Bystřice, Dlouhá (21 m)        |

## Kontaktovat:

**Dušan Struhár**

Zobrazit telefon

Zobrazit email

## Hypoteční kalkulačka

Prodej vily 420 m<sup>2</sup>, pozemek 2 000 m<sup>2</sup>, Osek, ok...

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/o...>

**SREALITY.CZ**

Přihlásit

Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.  
Zkusíte zvětšit přiblížení nebo jiny

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

Zobrazit 19 fotografií

## Prodej vily 420 m<sup>2</sup>, pozemek 2 000 m<sup>2</sup>

Osek, okres Teplice **Panorama**

### 5 500 000 Kč

**MIMOŘÁDNĚ NEUSPODÁRNÁ**

**Spočítat hypotéku**

Exkluzivně v zastoupení majitele vám nabízíme k prodeji secesní vilu k celkové rekonstrukci, a to ve městě Osek.

Vila byla postavena na krásném místě, ve velice žádané lokalitě, uprostřed vilkové čtvrti, jenž nahradila zahrady a sady, které kdysi vilu obklopovaly.

Najdete ji na velkorysém pozemku s výměrou 2 000 m<sup>2</sup>.

Do vily je zavedena elektřina, dálkový vodovod a kanalizace. Vila je též celá podsklepena a základy jsou suché, střecha je v dobrém stavu.

Nedaleko se nachází cisterciánský klášter a z druhé strany lesy. V Oseku též najdete kostel sv. Petra a Pavla, bývalou textilní manufakturu či jiné památky..

K přestavbě vily nechal majitel zpracovat projekt na zbudování bytových jednotek, které může nový majitel nemovitosti využít.

Pro úžasnou polohu tuto nemovitost vřele doporučuji a ráda zájemce provedu osobně.

V případě zájmu o další informace či prohlídku volejte prosím makléřku nabídky.

|                           |                 |                    |                         |
|---------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|
| Celková cena:             | 5 500 000 Kč za | <b>Xp domu:</b>    | Patrový                 |
| Co říkáte na Sreality.cz? | Výzkumník       | <b>Nemovitost:</b> | Podlaží: 2              |
| ID zakázky:               | 0032-NP07509    | <b>Podlaží:</b>    | Nastavení personalizace |

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

Prodej vily 420 m<sup>2</sup>, pozemek 2 000 m<sup>2</sup>, Osek, ok...

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/o...>

|                    |                  |                               |                                                                 |
|--------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>SREALITY.CZ</b> |                  |                               |                                                                 |
| Stavba:            | Cihlová          | Plocha pozemku:               | 2000 m <sup>2</sup>                                             |
| Stav objektu:      | V rekonstrukci   | Datum nastěhování:            | ihned                                                           |
| Poloha domu:       | Samostatný       | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky |
| Umístění objektu:  | Klidná část obce | Vybavení:                     |                                                                 |

## Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?  
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

## Občanská vybavenost Nové

| Nejbližší            | Doprava                                              | Restaurace | Potraviny | Školy a školky | Lékaři | Volný čas |
|----------------------|------------------------------------------------------|------------|-----------|----------------|--------|-----------|
| Hřiště:              | Dětské hřiště Záhradní (254 m)                       |            |           |                |        |           |
| Přírodní zajímavost: | Torzo památného dubu (666 m)                         |            |           |                |        |           |
| Hospoda:             | Hospůdka U Müllerů (1193 m)                          |            |           |                |        |           |
| Vožerka:             | Smlíšené zpoždění U Jaruš (374 m)                    |            |           |                |        |           |
| Cukrárna:            | Cukrárna Romanec (4359 m)                            |            |           |                |        |           |
| Kino:                | 3D kino Citadela Litvínov (4440 m)                   |            |           |                |        |           |
| Veterinář:           | MVDr. Pavel Gabriel (5017 m)                         |            |           |                |        |           |
| Sportoviště:         | Koupaliště Osek (142 m)                              |            |           |                |        |           |
| Škola:               | ZŠ Osek, Hrdlovská (395 m)                           |            |           |                |        |           |
| Pošta:               | Pošta Osek u Duchcova - Česká pošta, s.p.a. (1006 m) |            |           |                |        |           |
| Bankomat:            | Bankomat České spořitelny (520 m)                    |            |           |                |        |           |
| Školka:              | MŠ Osek, Hrdlovská 662 (395 m)                       |            |           |                |        |           |
| Lékárna:             | Lékárna Osek (493 m)                                 |            |           |                |        |           |
| Restaurace:          | Restaurace Hora (67 m)                               |            |           |                |        |           |
| Tram:                | Litvínov, Citadela (4397 m)                          |            |           |                |        |           |
| Bus MHD:             | Osek, autokempink (62 m)                             |            |           |                |        |           |
| Vlak:                | Osek město (360 m)                                   |            |           |                |        |           |

## Kontaktovat:



**Zlataše Gründlingová**

Zobrazit telefon

Zobrazit email



RE/MAX 4 You  
náměstí 1. Máje 95/25, 43001 Chomutov  
★★★★★ (5)  
<http://www.remax4you.cz>  
Více o společnosti »

## Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

4 400 000

Doba splácení

20 let

25 let

30 let

Délka fixace

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let

**SREALITY.CZ**

© Seznam.cz s.r.o. 2022 a dále | **MAPPY.CZ** Provozovatel: Seznam.cz s.r.o.

Zobrazit 15 fotografií

## Prodej rodinného domu 280 m<sup>2</sup>, pozemek 320 m<sup>2</sup>

### Pražská, Teplice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

## 4 790 000 Kč

Spočítat hypotéku

Jedinečný prodej dvou bytů v jednom domě v Teplicích na Pražské ulici. Dům se zahradou a v přízemí s jedním bytem 2+1, a v druhém patře s mezonetovým bytem 4kk. Každý byt má vlastní plynový kotel, koupelnu a wc. Z velkého bytu, se dají udělat dva menší 2kk. V domě byla před několika lety provedena částečná rekonstrukce. V celém domě jsou plastová okna. Dům je ihned volný. V přízemí domu může být nebytový prostor, prodejna, dílna, kanceláře. U domu je zahrada a parkování na pozemku.

|               |                            |                 |                    |
|---------------|----------------------------|-----------------|--------------------|
| Celková cena: | 4 790 000 Kč za nemovitost | Stav objektu:   | Dobrý              |
| Aktualizace:  | 13.06.2022                 | Typ domu:       | Patrový            |
| ID:           | 3966515292                 | Užitná plocha:  | 280 m <sup>2</sup> |
| Stavba:       | Cihlová                    | Plocha pozemku: | 320 m <sup>2</sup> |

**Dojezdová vzdálenost**

Co říkáte na Sreality.cz? — Výběr jazyka — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnosti — Nastavení personalizace

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.



[Přihlásit](#)

### Občanská vybavenost Nové

**Nejbližší** [Doprava](#) [Restaurace](#) [Potraviny](#) [Školy a školky](#) [Lékaři](#) [Volný čas](#)

|                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| Hřiště:              | Dětské hřiště Krajní (70 m)                 |
| Přírodní zajímavost: | Žlu Žulového porfyru (207 m)                |
| Večeřka:             | SAMKA potraviny (174 m)                     |
| Hospoda:             | Pivnice Finto (70 m)                        |
| Cukrárna:            | Affetto Café (150 m)                        |
| Veterinář:           | MVDr. Jaroslava Radoušová (1162 m)          |
| Kino:                | Kino Květen (1284 m)                        |
| Dívallo:             | Krušnohorské divadlo (1174 m)               |
| Lékař:               | MUDr. Ján Boldiš - Prosetice s.r.o. (98 m)  |
| Školka:              | MŠ Práminek, Teplice (344 m)                |
| Obchod:              | Galerie Teplice (1425 m)                    |
| Škola:               | ZŠ Teplice, Plynárenská (265 m)             |
| Restaurace:          | IMBIS (115 m)                               |
| Sportoviště:         | Občanské sdružení The Sharks (99 m)         |
| Pošta:               | Pošta Teplice 8 - Česká pošta, s.p. (945 m) |
| Bus MHD:             | Teplice, Prosetice, škola (103 m)           |
| Vlak:                | Prosetice (568 m)                           |
| Bankomat:            | Bankomat ČSOB (1159 m)                      |
| Lékárna:             | Lékárna Jasmín (587 m)                      |

### Kontaktovat:



**Jan Hrodek**  
[Zobrazit telefon](#)  
[Zobrazit email](#)



Iveta Heinová  
Josefa Suka 1398/12, 41501 Teplice  
[Více o společnosti »](#)

### Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

Doba splácení

Délka fixace ⓘ

[Aktualizovat](#)

Nabídka hypoték od **penize.cz**  
Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů

**KB** Od **18 062 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 5.94 %  
Fixace: 3 roky  
RPSN: 5.12 %  
Celkem zaplatíte: 6 502 320 Kč  
[Zjistit více](#)

## porovnávání nemovité věci - pozemky

Prodej stavebního pozemku 408 m<sup>2</sup>, Kaštanová...

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/by...>



**Prodej stavebního pozemku 408 m<sup>2</sup>**  
**Kaštanová, Dubí**  
 ...stavební pozemek je určen k výstavbě, nemožnost se nerealizuje vyznačené státní územní plánem.  
**650 000 Kč (1 593 Kč za m<sup>2</sup>)**  
 Společnost Hypotéka

Vše výhledem zůstane v rámci územního plánu, nemožnost se nerealizuje vyznačené státní územní plánem. Pozemek se nachází v Dubí u Teplic v čističi odpadních vod, v ulici Kaštanová. Jedná se o stavební pozemek, který je určen k výstavbě, nemožnost se nerealizuje vyznačené státní územní plánem. Pozemek má výměru 408 m<sup>2</sup> (21,44 x 19,05 m), který je dle územního plánu určen k výstavbě domu nebo chaty. Společnost prodávající je na přilehlých komunikacích k dispozici připojení na elektřinu, pitnou vodu a kanalizaci.

...stavební pozemek je určen k výstavbě, nemožnost se nerealizuje vyznačené státní územní plánem. Pozemek má výměru 408 m<sup>2</sup> (21,44 x 19,05 m), který je dle územního plánu určen k výstavbě domu nebo chaty. Společnost prodávající je na přilehlých komunikacích k dispozici připojení na elektřinu, pitnou vodu a kanalizaci.

|                        |                                        |                |                    |
|------------------------|----------------------------------------|----------------|--------------------|
| Celková cena           | 650 000 Kč (za rovnou část, 31. podíl) | Plocha pozemku | 408 m <sup>2</sup> |
| Cena za m <sup>2</sup> | 1 593 Kč                               | Stavba         | 130V               |
| ID záznamu             | 200230                                 | Stavba         | 130V, N10, A1000   |
| Aktualizace            | 27.05.2023                             | Stavba         | 130V, N10, A1000   |

Copyright © 1999-2023 Sreality.cz, s.r.o.

[Přihlásit](#)



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?  
[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)

### Občanská vybavenost Nově

**Nejbližší****Doprava****Restaurace****Potraviny****Školy a školky****Lékaři****Volný čas**

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| Přírodní zajímavost: | Kamenné moře (2030 m)                             |
| Hřiště:              | Dětské hřiště Školní náměstí (763 m)              |
| Večerka:             | Potraviny Tereza (561 m)                          |
| Cukrárna:            | Cukrárna Romance (3258 m)                         |
| Hospoda:             | Hospoda Dubí (335 m)                              |
| Veterinář:           | MVDr. Juraj Vrabec (809 m)                        |
| Divadlo:             | Krušohorské divadlo (4545 m)                      |
| Kino:                | Multikino - Premiere Cinemas Teplice (4461 m)     |
| Bankomat:            | Bankomat České spořitelny (570 m)                 |
| Škola:               | ZŠ Dubí 1 (809 m)                                 |
| Bus MHD:             | Dubí, čerpací stanice (350 m)                     |
| Lékařna:             | Lékařna Alba Dubí, s.r.o. (666 m)                 |
| Školka:              | Mateřská škola Cibuláček (598 m)                  |
| Sportoviště:         | Koupaliště v Dubí (372 m)                         |
| Restaurace:          | Restaurace Čtyřlístek (628 m)                     |
| Vlak:                | Steleina v Krušných horách (3352 m)               |
| Obchod:              | Albert Hypermarket (3857 m)                       |
| Pošta:               | Pošta Dubí u Teplic 1 - Česká pošta, s.p. (600 m) |

### Kontaktovat:



**Martin Fišer**  
 [Zobrazit telefon](#)  
 [Zobrazit telefon](#)  
 [Zobrazit email](#)



Bidli  
Jindřišská 889/17, 11000 Praha - Nové Město  
★★★★★ (94)  
<https://www.bidli.cz>  
[Více o společnosti »](#)

### Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

Doba splácení

Délka fixace ⓘ

[Aktualizovat](#)

Nabídka hypoték od **penize.cz**  
Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů

2 z 3

27.06.22 14:02

- 42 -

Prodej stavebního pozemku 760 m<sup>2</sup>, Kolonie, Dub... <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/by...>

**SREALITY.CZ**

[Přihlásit](#)

[Zrušte z této stránky všechny přílohy nebo jiné mapové podklady](#)

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

**MATY.CZ**



**Prodej stavebního pozemku 760 m<sup>2</sup>**  
**Kolonie, Dubí - Pozorka**  
Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

**1 520 000 Kč (2 000 Kč za m<sup>2</sup>)**

[Spočítat hypotéku](#)

Nabízíme prodej pozemků i s následnou výstavbou rodinných domů v Dubí - Pozorka. Velikost této parcely je 760 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou umístěné v klidné části obce, jsou rovinné a na konci slepé ulice. Součástí každého pozemku je přípojka na vodu a elektřinu, kanalizace bude řešena vyvázeč jímkou. Podmínkou prodeje pozemku je minimálně výstavba hrubé stavby se střechou naší stavební firmou Vladař Stavby s.r.o.. Výborná dostupnost do Teplic. Součástí prodáváného pozemku je stavební povolení na dům i s projektovou dokumentací, projektovou dokumentaci lze upravit či předělat dle Vašeho přání bez ohledu na platnost stavebního povolení.

Dispozice naplánovaného domu dle projektové dokumentace - Přizemí a 1 NP. V přízemí se nachází: zádveří, chodba, technická místnost, kuchyň, komora, obývací pokoj a jídelna, WC, garáž. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, koupelna, 3 pokoje a komora.

Dům bude postaven z nejvyšší kvality materiálů, zdivo Porotherm, stříkané sádrové omítky, podlahové topení, okna od Vekry, zateplení 160 mm polystyren.

[Co říkáte na sreality.cz?](#) [Výzkumník](#) [Pro spotřebitele](#) [Ochrana dat](#) [Smluvní podmínky](#) [Reklama](#) [Kontakty](#) [Stížnosti](#) [Naštavení personalizace](#)

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

[Přihlásit](#)

Cena domu bude upřesněna dle požadavků a přání klienta.

|                          |                            |                 |                    |
|--------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------|
| Celková cena:            | 1 520 000 Kč za nemovitost | ID:             | 1974499420         |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 2 000 Kč                   | Plocha pozemku: | 760 m <sup>2</sup> |
| Aktualizace:             | 23.01.2022                 |                 |                    |

### Dojezdová vzdálenost

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?  
[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas.](#)

### Občanská vybavenost Nově

[Nejbližší](#)
[Doprava](#)
[Restaurace](#)
[Potraviny](#)
[Školy a školky](#)
[Lékaři](#)
[Volný čas](#)

- Hřiště: Dětské hřiště (1100 m)
- Přírodní zajímavost: Žilva žulového porfyru (2866 m)
- Večeřka: Potraviny Munio (886 m)
- Cukrárna: Industrial Coffee Club (1346 m)
- Hospoda: Hospůdka Vyšehrad Teplice (1399 m)
- Veterinář: MVDr. Věra Hénová (1782 m)
- Kino: Multikino - Premiere Cinemas Teplice (1805 m)
- Divadlo: Krušnohorské divadlo (1874 m)
- Pošta: Pošta Partner Novosedlice (886 m)
- Lékárna: Lékárna U Lidlu (942 m)
- Bus MHD: Teplice, Lesní brána nádr. (234 m)
- Obchod: Albert Hypomarket (1189 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (1155 m)
- Sportoviště: Sportovní hala Teplice (1473 m)
- Restaurace: Restaurace Bohemia (396 m)
- Školka: MŠ "Čtyřlístek", Novosedlice (886 m)
- Škola: ZŠ Novosedlice (1241 m)
- Vlak: Retenice (1403 m)

### Kontaktovat:

**Rostislav Vladař**  
[Zobrazit telefon](#)  
[Zobrazit email](#)

Vladař Stavby  
 Švermova 183, 41725 Lahošť  
<https://www.facebook.com/vladarstavby>  
[Více o společnosti »](#)

### Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

Doba splacení

Délka fixace

[Přihlásit](#)



Pro toto přiblížení nemáme  
© Seznam.cz s.r.o. 2022 a další





**Prodej stavebních pozemků Dubí - Bystřice**

[Zobrazit 18 fotografií](#)



### Prodej stavebního pozemku 800 m<sup>2</sup>

Dubí, okres Teplice

## 1 832 000 Kč (2 290 Kč za m<sup>2</sup>)

 [Spočítat hypotéku](#)

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemky v klidné části katastrálního území Dubí – Bystřice. Pozemky jsou rovinaté a díky své orientaci jsou celodenně prosluněné. Jedná se o prodej celkem 10 ti stavebních parcel. Inženýrské sítě: elektřina, voda, kanalizace a optický kabel pro vysokorychlostní internet - budou přivedeny přímo na pozemky. Bude zde vybudována příjezdová komunikace, chodník, veřejná parkovací stání a také veřejné osvětlení.

Rozměry pozemků pro stavbu rodinných domů jsou od 800 m<sup>2</sup> až do 1364 m<sup>2</sup>. Ceny začínají od 1.990,- Kč za m<sup>2</sup>.

Okolí pozemků je tvořeno novou rodinnou zástavbou a veškerá občanská vybavenost se nachází v blízkosti. Velkou výhodou je zde i bezproblémové napojení na rychlostní silnici D8 s výjezdem na Prahu, Ústí nad Labem, Drážďany a v centru Teplic jste do 5 minut.

Tuto lokalitu vzhledem k jejímu umístění a nové okolní zástavbě vřele doporučuji.

Co říkáte na sreality.cz? - Vytváření - Pro spotřebitele - Ochrana údajů - Smluvní podmínky - Reklama - Kontakty - Stížnosti - Nastavení personalizace

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.



|                          |                                                       |                   |                  |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Celková cena:            | 1 832 000 Kč za nemovitost                            | Aktualizace:      | Dnes 🟢           |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 2 290 Kč                                              | Umístění objektu: | Klidná část obce |
| Poznámka k ceně:         | včetně právních služeb, advokátní úschovy, provize RK |                   |                  |
| ID zakázky:              | 0094-NP04880                                          |                   |                  |

## Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas.

## Občanská vybavenost Nové

### Nejbližší

[Doprava](#)
[Restaurace](#)
[Potraviny](#)
[Školy a školky](#)
[Lékaři](#)
[Volný čas](#)

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| Přírodní zajímavost: | Kamenné moře (1775 m)                             |
| Hřiště:              | Dětské hřiště Školní náměstí (327 m)              |
| Cukrárna:            | Cukrárna Romance (3514 m)                         |
| Hospoda:             | Hostinec U Kožla (912 m)                          |
| Večeřka:             | Májobonod - Potraviny U Zámečku (282 m)           |
| Veterinář:           | MVDr. Juraj Vrábec (301 m)                        |
| Bankomat:            | Bankomat České spořitelny (533 m)                 |
| Lékárna:             | Lékárna Alba Dubí, s.r.o. (561 m)                 |
| Restaurace:          | Pizzeria restaurant Castello (285 m)              |
| Vlak:                | Dubí (2617 m)                                     |
| Pošta:               | Pošta Dubí u Teplic 1 - Česká pošta, s.p. (577 m) |
| Sportoviště:         | Discgollové hřiště Dubí (110 m)                   |
| Škola:               | ZŠ Dubí 1 (301 m)                                 |
| Obchod:              | Albert Hypermarket (4633 m)                       |
| Školka:              | MŠ Dubánek, Dubí (492 m)                          |
| Bus MHD:             | Dubí, škola (69 m)                                |

## Kontaktovat:



### Hana Kuncová

Zobrazit telefon

Zobrazit email



RE/MAX Synergy  
Krupská 30/26, 41501 Teplice  
★★★★★ (7)  
<https://www.remaxsynergy.cz>  
Více o společnosti »

## Hypoteční kalkulačka

## informace o přístupu

### Informace o pozemku

|                           |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">392/16</a>                 |
| Obec:                     | <a href="#">Dubí [567507]</a>          |
| Katastrální území:        | <a href="#">Dubí-Bystřice [633402]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">10001</a>                  |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 296                                    |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí           |
| Mapový list:              | <a href="#">DKM</a>                    |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě    |
| Způsob využití:           | ostatní komunikace                     |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                         |



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

#### Vlastnické právo

Podíl

Město Dubí, Ruská 264/128, 41701 Dubí

## Vjezd z ul. Bystřická

