

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 084807/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 446, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 90, dále pozemku parc. č. 442/3 a pozemku parc. č. 447/1, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1915 v k.ú. Dubí - Bystřice, obec Dubí, okres Teplice na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice.

**Znalec:** Ing. Marcel Grygar  
Na Svobodě 109/11  
747 94 Dobroslavice  
telefon: 603 417 098  
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s. r. o., IČ: 26275953  
Dlouhá  
76001 Zlín

**OBVYKLÁ CENA**

**1 500 000 Kč**

**Počet stran:** 32

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 09.08.2023 v cenové úrovni ke dni vyhotovení

**Vyhotoveno:** V Dobroslavicích 16.03.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 446, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 90, dále pozemku parc. č. 442/3 a pozemku parc. č. 447/1, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1915 v k.ú. Dubí - Bystřice, obec Dubí, okres Teplice na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice. Hlavním účelem znaleckého posudku je dobrovolná dražba nemovitých věcí.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely dobrovolné dražby.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně částečného zaměření a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.08.2023 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 1915 pro k. ú. Dubí - Bystřice ze dne 03.08.2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),  
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku

- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí s částečným zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin z KN.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Teplice, obec Dubí, k.ú. Dubí-Bystřice  
Adresa nemovité věci: Ruská 90/46, 417 01 Dubí

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vendula Zemanová, Ruská 90/46, 417 03 Dubí, LV: 1915, podíl 1 / 1

#### Místopis

Obec Dubí se nachází přibližně 6 km severně od města Teplice. V této oblasti Krušných hor se rozkládají další místní části obce a těmi jsou: Mstišov, Pozorka, Bystřice, Běhánky a Drahůnky.

Město Dubí bez území příhraniční oblasti Cínovec, se rozkládá pod patou a na úbočí Krušných hor v nadmořské výšce dosahující až 450 m. n. m. Jeho větší část se nachází na území severočeské hnědouhelné pánve, která patří dnes již do historické hlubinné a pozdější povrchové báňské činnosti. Oceňované nemovité věci jsou situovány v katastrálním území Bystřice obce Dubí, a jsou vzdáleny cca 3,6 km jihovýchodním směrem od okresního města Teplice. Na východ ve vzdálenosti 22 km leží Ústí nad Labem a 38 km severovýchodně pak město Děčín. Na sever ve vzdálenosti do 10 km začíná hranice s Německem.

Část obce Dubí zvaná Bystřice je od centra Dubí vzdálena 1,5 km severním směrem, kde se nachází městský úřad s poštou, lékárnou, obchodem a dalšími službami. V okolí posuzovaných nemovitých věcí je zástavba v blocích bytových i rodinných domů. V místě je dostupné MHD do 50 m od posuzovaných nemovitých věcí, obchod s potravinami do 100 m, MŠ spolu ze ZŠ, poštou a městským úřadem pak do 500 m. Poloha oceňovaných nemovitých věcí je situována v problematické lokalitě národnostních menšin.

#### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
			<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna

ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

392/16 Město Dubí, Ruská 264/128, 41701 Dubí ostatní plocha - ostatní komunikace  
392/1 z ulice Ruská Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4 silnice - ostatní plocha  
440 z ulice Bystřická Město Dubí, Ruská 264/128, 41701 Dubí silnice - ostatní plocha

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, a to pozemek parc. č. 446 o celkové výměře 252 m<sup>2</sup>, evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 90, dále pozemek parc. č. 442/3 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada o celkové výměře 131 m<sup>2</sup> a pozemek 447/1 evidovaný rovněž jako zahrada s výměrou o velikosti 267 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou pod společným oplocením a tvoří tak jednotný funkční celek se stavbou hlavní, tj. rodinným domem č. p. 90. Dům je řadový se zahradou do bloku, přístupný z ulice Ruská hlavním vchodem. Dále je rovněž přístupný z ulice Bystřická, která teče ulici Ruskou, a protože se objekt nachází v ulici jako předposlední řadový dům, je přístupný i ze zadní části přes pozemkové parcely č. 442/3 a následně č. 447/1, zadní branou s vjezdem umístěnou v ulici Bystřická.

Řadový rodinný dům byl kolaudován dle dostupných veřejných zdrojů přibližně v roce 1919. Objekt rodinného domu je zděný, částečně podsklepený o dvou nadzemních podlažích (kdy v každém z nich je umístěna bytová jednotka), pod sedlovou střechou s krytinou z vlnitých šablon a se stavebně využitelným podkrovím (dispozice dle předložené projektové dokumentace však není realizována). Podkroví není ve stavu s možností plnohodnotného užívání k bydlení. V úrovni 1. PP se nachází sklepní místnost s klenbovými stropy o přibližné ZP 13,85 m<sup>2</sup>. V 1.NP je umístěna bytová jednotka o velikosti 3+1, k datu místního šetření bez možnosti plnohodnotného užívání k bydlení. V úrovni 2.NP se nachází bytová jednotka o stejné dispozici, která v minulosti sloužila k bydlení vlastníkovi domu. V podkroví se nachází chodba, která zpřístupňuje dva větší pokoje a půdu s podstřeším. Dům za svou dlouhou životnost prošel rekonstrukcemi, které však současnému vlastníkovi nejsou detailně známy. V 90. letech však došlo zejména k dílčím rekonstrukcím v interiéru, částečné výměně rozvodů vody, elektroinstalace a obměně prvků krátkodobé životnosti. V současné době je na objektu patrné zanedbání údržby, kdy do domu zatéká z důvodu narušení střešního pláště. Zatečení je zjevné na stropěch obytných místností v úrovni 2.NP.

Dům je napojen na el. a plyn. přípojku, obecní vodovod, kanalizační síť, avšak bez patřičného povolení. Primárně objekt disponoval jímkou. Vytápění domu je nyní zajišťováno kotlem na tuhá paliva.

Přístup a příjezd k posuzovaným nemovitým věcem je zajišťován po obecní komunikaci se zpevněných asfaltovým povrchem po pozemkové parcele č. 392/16 ve vlastnictví města Dubí, Ruská 264/128, 41701 Dubí (ostatní plocha - ostatní komunikace). Na tento pozemek souběžně navazuje pozemek parc. č. 392/1, ve vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle z ulice Ruská, která zajišťuje přístup k rodinnému domu z přední části. Po pozemku parc. č. 440 z ulice Bystřické je dům přístupný ze zadní části prostřednictvím pozemků zahrad, parcely č. 442/3 a

následně parcely č. 447/1.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Skutečný stav vedlejších staveb umístěných na pozemku parc. č. 446, který byl zjištěn při místním šetření zcela neodpovídá zákresu v předložené katastrální mapě. Podél severní obvodové hranice pozemku dříve stála hospodářská budova podlouhlého obdélníkového tvaru, která byla z větší části zbourána a její zbývající přibližná zastavěná plocha nyní činí 6,5 m<sup>2</sup>. Druhá vedlejší stavba byla dříve situovaná k východní hranici směrem k pozemku zahrady parc. č. 447/1. K datu místního šetření je plně odstraněna.

Riziko těchto nedostatků je však nízké a cena obvyklá tímto rizikem není dotčena.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Předkupní právo
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Na listu vlastnictví č. 1915 je v části "C" evidováno:

1) Zástavní právo smluvní pro oprávněného: MONETA Stavební Spořitelna, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47115289, povinnost k parcele č. 446.

2) Předkupní právo pro oprávněného: MONETA Stavební Spořitelna, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47115289, povinnost k parcele č. 446.

3) Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro oprávněného: innogy Energie, s.r.o., Limuzská 3135/12, Strašnice, 10800 Praha 10, RČ/IČO: 49903209, povinnost k parc. č. 442/3, parc. č. 446, parc. č. 447/1.

4) Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k 1/2 nemovitosti, pro oprávněného: JUSTRINON MANAGEMENT a.s., U vlečky 1749/4, Modřany, 14300 Praha 4, RČ/IČO: 29216842, povinnost k parc. č. 442/3, parc. č. 446, parc. č. 447/1.

5) Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro oprávněného: CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 29027241, povinnost k parc. č. 442/3, parc. č. 446, parc. č. 447/1.

6) Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro oprávněného: GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567, povinnost k parc. č. 442/3, parc. č. 446, parc. č. 447/1.

7) Nařízení exekuce k 1/2 nemovitosti soudní exekutor Mgr. Koncz David, povinná: Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí, RČ: 755722/2838.

8) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a s tím související zahájení exekuce pro pověřené soudní exekutory:

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě
- pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy
- pověřený soudní exekutor: Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb
- pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6
- pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň
- pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary
- pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov
- pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň
- povinná: Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystřice, 41703 Dubí, RČ: 755722/2838

Veškerá výše uvedená omezení vlastnického práva nebyla v ceně obvyklé zohledněna. Omezení vlastnických práv na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniknou.

#### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

### **4.2. Ocenění**

#### **Výpočet hodnoty pozemků**

---

##### **Pozemky**

##### **Porovnávací metoda**

##### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány v cenovém rozptylu

2.000 - 3.500 Kč za 1 m<sup>2</sup> výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota pozemku je stanovena s ohledem na již zastavěné pozemky stavbou bez možnosti další výstavby RD jednotkovou cenou ve výši 2.000 Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	442/3	131	2 000,00		262 000
zastavěná plocha a nádvoří	446	252	2 000,00		504 000
zahrada	447/1	267	2 000,00		534 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>650</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 300 000</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Rodinný dům, č. p. 90

#### Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název

Užitná plocha

#### 1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	1,48 m <sup>2</sup>	0,50	0,74 m <sup>2</sup>
sklep	13,85 m <sup>2</sup>	0,50	6,93 m <sup>2</sup>

**7,67 m<sup>2</sup>**

#### 1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sušárna	23,16 m <sup>2</sup>	1,00	23,16 m <sup>2</sup>
pokoj	23,16 m <sup>2</sup>	1,00	23,16 m <sup>2</sup>
prádelna	18,95 m <sup>2</sup>	1,00	18,95 m <sup>2</sup>
kuchyň	13,65 m <sup>2</sup>	1,00	13,65 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	5,30 m <sup>2</sup>	1,00	5,30 m <sup>2</sup>
chodba se schodištěm	15,61 m <sup>2</sup>	1,00	15,61 m <sup>2</sup>

**99,83 m<sup>2</sup>**

#### 2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
předsíň	7,13 m <sup>2</sup>	1,00	7,13 m <sup>2</sup>
pokoj	24,34 m <sup>2</sup>	1,00	24,34 m <sup>2</sup>
pokoj	19,09 m <sup>2</sup>	1,00	19,09 m <sup>2</sup>
předsíň	4,65 m <sup>2</sup>	1,00	4,65 m <sup>2</sup>
komora	1,14 m <sup>2</sup>	1,00	1,14 m <sup>2</sup>
kuchyň	12,90 m <sup>2</sup>	1,00	12,90 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	7,45 m <sup>2</sup>	1,00	7,45 m <sup>2</sup>
ložnice	19,85 m <sup>2</sup>	1,00	19,85 m <sup>2</sup>

**96,55 m<sup>2</sup>**

podkroví



Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj neobyvatelný	37,70 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
pokoj neobyvatelný	37,70 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
předšň neobyvatelná	7,25 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
chodba neobyvatelná	4,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>

**0,00 m<sup>2</sup>**

**204,05 m<sup>2</sup>**

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	10,25*5,20 =	53,30	2,10 m
1.NP	12,15*10,12 =	122,96	3,40 m
2.NP	12,15*10,12 =	122,96	3,40 m
podkroví	12,15*10,12 =	122,96	2,70 m
		<b>422,17 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(10,25*5,20)*(2,10) =	111,93
NP	1.NP	(12,15*10,12)*(3,40) =	418,06
NP	2.NP	(12,15*10,12)*(3,40) =	418,06
NP	podkroví	(12,15*10,12)*(0,75+3,75/2) =	322,76

Obestavěný prostor - celkem:

**1 270,81 m<sup>3</sup>**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. min. 30 cm
3. Stropy	s rovným podhledem, klenby v úrovni 1.PP
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	vlnité šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	vápenné
9. Vnější obklady	cihelný
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	železobetonové, teraco
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dvojitá špaletová
14. Podlahy obytných místností	PVC, koberec, dlažba, OSB desky, dřevěné parkety
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina
16. Vytápění	kotel na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	částečně plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	částečné odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC

25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	rozvod pro krbová kamna

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	123
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	204
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 270,81
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 437 290
Stáří	roků	104
Opotřebení	%	65,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>4 003 052</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rodinný dům, č. p. 90

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	204,04 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 270,81 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	122,96 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	650,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům, ul. Ruská 403/91, Dubí</b>	
<b>Lokalita:</b>	obec Dubí, k. ú. Dubí - Bystřice	
<b>Popis:</b>	Zděný, patrový rodinný dům, který se nachází ve stejném katastrálním území a ulici jako objekt posuzovaný. Objekt rodinného domu je určený ke kompletní rekonstrukci. Je zde zavedena elektřina, vodovod, plyn z veřejné sítě, bez připojení na veřejnou kanalizaci. Odkanalizování nemovitosti řešeno jímkou. V přízemí domu je vstup na zahradu přes dům o výměře 328 m <sup>2</sup> , bez dalších objektů a možnosti jiného přístupu na zahradu. Stav objektu je vhodný k celkové rekonstrukci. Realizace prodeje proběhla na základě vkladového řízení, č. j.: V-4900/2023-509.	
<b>Pozemek:</b>	328,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	276,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	162,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 09/2023	1,00	
K2 Velikosti objektu - větší	1,05	
K3 Poloha - stejná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - podobný	1,00	
K5 Celkový stav - obdobný	1,00	
K6 Vliv pozemku - menší	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání	1,00	



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 000 000	276,00	3 623	1,10	3 985

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům, ul. Ruská 80/72, Dubí</b>			
<b>Lokalita:</b>	obec Dubí, k. ú. Dubí - Bystřice			
<b>Popis:</b>	Zděný, patrový rodinný dům se třemi bytovými jednotkami a o celkové dispozici 6+2 se nachází ve stejném katastrálním území a ulici jako objekt posuzovaný. Objekt rodinného domu je určený ke kompletní rekonstrukci. Je zde zavedena elektřina 230 V, pitná voda, veřejná kanalizace. Vytápění je řešeno krbovými kamny na tuhá paliva s revizí a ohřev vody elektrickým bojlerem, přípojka na plyn. V přízemí domu je vstup na zahradu o výměře 249 m <sup>2</sup> s přístřeškem na náradí. Celý pozemek 522 m <sup>2</sup> je oplocený s novou bránou pro vjezd. V přízemí je po rekonstrukci ložnice, kuchyně s linkou, jídelna, koupelna se sprchovým koutem, WC. Tyto místnosti mají nové rozvody vody, elektřiny, dveře a podlahy. Dále jsou tu dvě původní místnosti. V patře je druhý byt 3+1 s linkou, sporákem a koupelna, vana s WC. Mimo dvou dřevěných oken, jsou ostatní plastová. Realizace prodeje proběhla na základě vkladového řízení, č. j.: V-2913/2023-509-2.			
<b>Pozemek:</b>	522,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	160,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	123,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 09/2023			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,95	
K3 Poloha - stejná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,95	
K5 Celkový stav - lepší			0,95	
K6 Vliv pozemku - mírně menší			1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 600 000	160,00	10 000	0,87	8 700



<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům, ul. Střední 14/7, Dubí</b>			
<b>Lokalita:</b>	Dubí, k. ú. Dubí - Pozorka			
<b>Popis:</b>	Patrový rodinný dům se třemi bytovými jednotkami, nacházející se v ulici Střední v Dubí, místní části zvané Pozorka, vhodný pro vícegenerační rodinu s možností upravit dle vlastních potřeb a požadavků či jako investiční záměr. Novými bezpečnostními dveřmi se dostaneme do přízemí domu, kde je připravena k rekonstrukci bytová jednotka 2+1 s technickou místností (je zde zatím nová elektřina, nové rozvody vody, nová plastová okna). Po schodech se dostaneme do prvního patra, kde je funkční - v současné době pronajatá - bytová jednotka 3+1 po rekonstrukci a dále se po schodech dostaneme na půdu, kde je možno rekonstrukcí vybudovat bytovou jednotku 2+1. Topení v domě zajištěno stropními elektrickými infrazářiči. Na pozemek za domem je možný přístup dvěma vjezdy i většími vozidly, kolem domu nová izolace, střecha domu pokryta kanadským šindelem, nová střešní okna, nové svody, za domem pozemek, na kterém stojí další patrová, polozbouraná stavba, po jejíž případné rekonstrukci mohou vzniknout další bytové jednotky.			

Realizace prodeje proběhla na základě vkladového řízení, č. j.: V-2716/2023-509.

**Pozemek:** 1 291,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 250,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 139,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - 05/2023	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,03
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - obyvatelný	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 200 000	250,00	12 800	0,75	9 600

Minimální jednotková porovnávací cena	3 985 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 428 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	9 600 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	<b>1 500 000 Kč</b>
Jednotková cena	7 351 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 500 000 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 500 000 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>5 303 052 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	1 300 000 Kč

**Obvyklá cena**

**1 500 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným rodinným domem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Rodinné domy s opotřebením nad 60 % jsou v Dubí a jeho místních částech po úpravě koeficienty obchodovány v ceně okolo 10.000 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití.

Uvedená porovnávací hodnota po zaokrouhlení ve výši 1.500.000 Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 7.351 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy (tj. 204,04 m<sup>2</sup>).

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši 1.500.000 Kč.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

### 5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití a koeficient technického stavu. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 446, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 90, dále pozemku parc. č. 442/3 a pozemku parc. č. 447/1, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1915 v k.ú. Dubí - Bystřice, obec Dubí, okres Teplice na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice. Hlavním účelem znaleckého posudku je **dobrovolná** dražba nemovitých věcí.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu všech oceňovaných nemovitých věcí ve výši 1.500.000 Kč.

**Obvyklá cena**

**1 500 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1915	7
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace ze dne dne 09.08.2023	6
Mapa oblasti	2
Povodňová mapa	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 14:55:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystrice

List vlastnictví: 1915

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystrice, 41703 Dubí	755722/2838	

**B Nemovitosti**

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 14:55:02

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567507 Dubí  
Kat.území: 633402 Dubí-Bystrice List vlastnictví: 1915  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

*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

- 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

*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  
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., 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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce  
soudní exekutor Mgr. Koncz David

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 03.08.2023 14:55:02

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567507 Dubí  
Kat.území: 633402 Dubí-Bystrice List vlastnictví: 1915  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Zemanová Vendula, Ruská 90/46, Bystrice, 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, Bystrice, 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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 14:55:02

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567507 Dubí  
Kat.území: 633402 Dubí-Bystrice List vlastnictví: 1915  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

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

*Povinnost k*

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

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 10395/16-10 ze dne  
13.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2016 06:15:45. Zápis proveden  
dne 20.05.2016; uloženo na prac. Praha**

Z-22377/2016-101

*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 Praha 5 067 EX-  
10395/2016 -11 ze dne 13.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2016  
17:13:34. Zápis proveden dne 24.05.2016; uloženo na prac. Teplice**

Z-2982/2016-509

**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-15980/2016 -007 ze dne  
06.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2016 05:23:01. Zápis proveden  
dne 12.12.2016; uloženo na prac. Teplice**

Z-6781/2016-509

*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-15980/2016 -045 ze dne 10.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku  
10.12.2016 05:23:05. Zápis proveden dne 13.12.2016; uloženo na prac. Teplice**

Z-6782/2016-509

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy  
Vary**

*Povinnost k*

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

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš  
Křivánek 181 EX-2840/2017 -20 ze dne 15.03.2017. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 15.03.2017 11:49:30. Zápis proveden dne 17.03.2017; uloženo na prac.  
Karlovy Vary**

Z-2549/2017-403

*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**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 14:55:02

Okres: CZ0426 Teplice  
Kat.území: 633402 Dubí-Bystrice

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 14:55:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633402 Dubí-Bystrice

List vlastnictví: 1915

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

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

RČ/IČO: 755722/2838

## 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 dilů 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: 03.08.2023 14:59:38

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.







hlavní vstup z ulice Ruská



zahrada parc. č. 447/1



přístup po parc. č. 442/3, pozemku zahrady



zadní vstupní brána







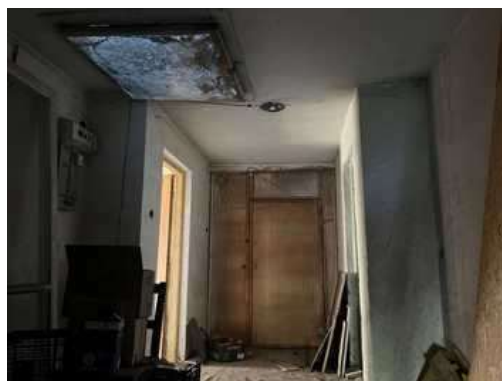


viditelné zatékání do BJ v úrovni 2.NP



viditelné zatékání do BJ v úrovni 2.NP

viditelné zatékání do BJ v úrovni 2.NP



poruchy střešního pláště



poruchy střešního pláště



zvlhlý povrch z důvodu zatékání



zahrada parc. č. 447/1



ubouraný prostor hospodářské budovy



zbývající část hospodářské budovy

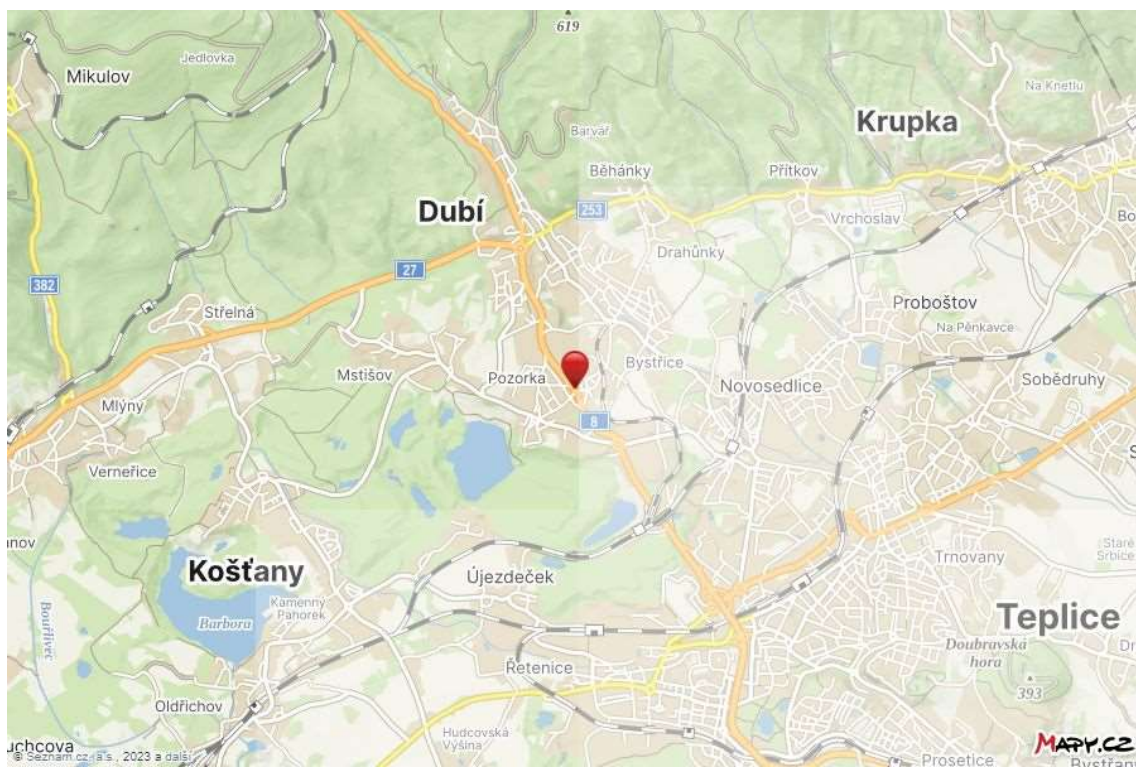
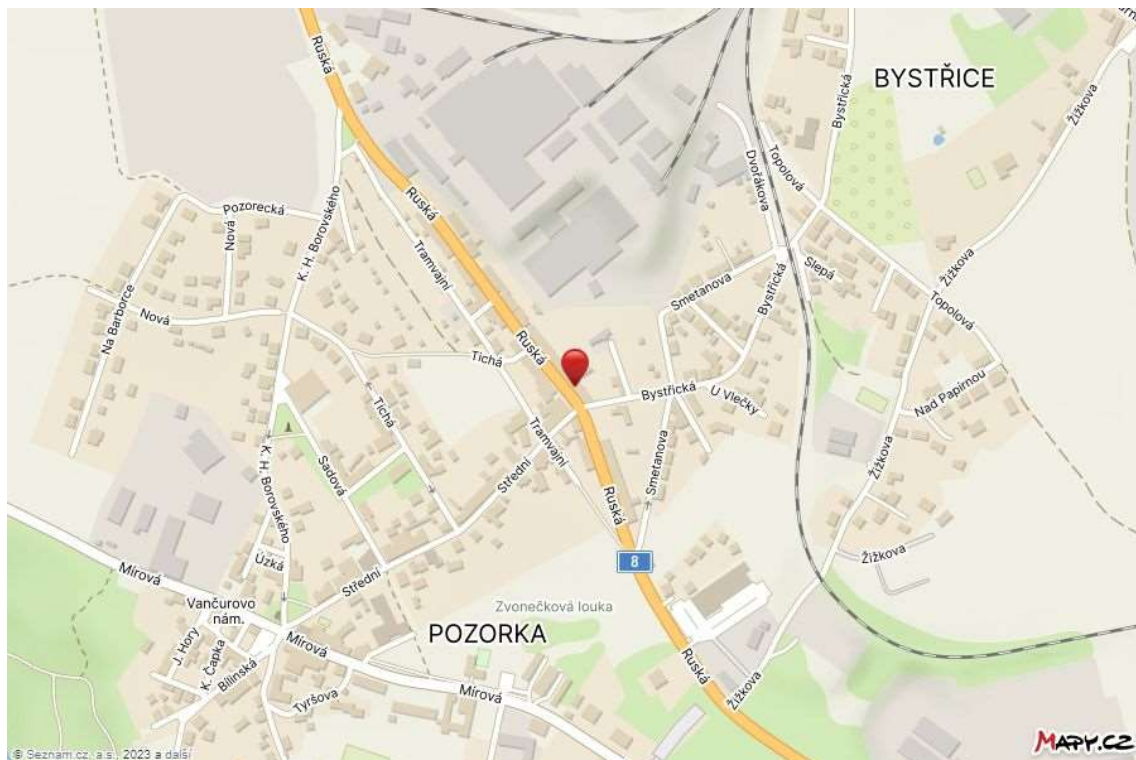


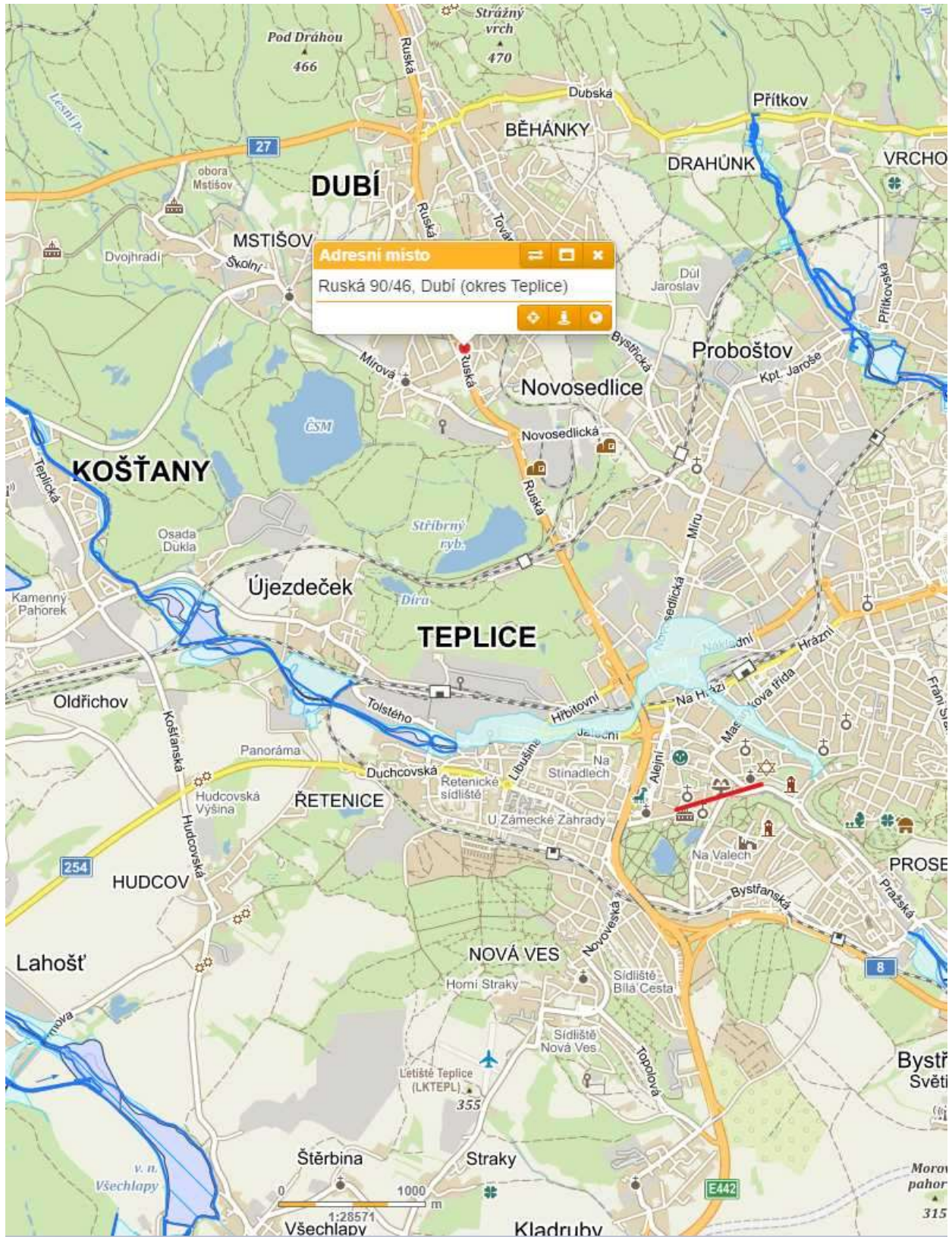
viditelná vlhkost zdiva v úrovni 1.NP



zbořeniště druhé hospodářské budovy

## Mapa oblasti





## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovité věci

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 084807/2023.

V Dobroslavicích 16.03.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar  
Na Svobodě 109/11  
747 94 Dobroslavice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.