

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 5090-1447/2017

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA, a.s. Křenová 26 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem konání dražby nemovitých věcí.

Adresa předmětu ocenění: Bezručova 293/8, Duchcov, okres Teplice

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 07.12.2017

Zpracováno ke dni: 07.12.2017

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Martin Svoboda
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.12.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 293/8 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 2603 v obci Duchcov, okres Teplice, katastrální území Duchcov za účelem konání dražby nemovitých věcí.

Stanovení obvyklé ceny řadové garáže bez čp/če vč. pozemku parc. č. 3436 v obci Duchcov, okres Teplice, katastrální území Duchcov za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 293/8, obec Duchcov Garáž bez čp/če, obec Duchcov
Adresa předmětu ocenění:	RD Bezručova 293/8, Duchcov, okres Teplice Garáž bez vymezeného adresního místa
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Teplice
Obec:	Duchcov
Ulice:	Bezručova
Katastrální území:	Duchcov

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 07.12.2017 bez součinnosti vlastníka či jiných osob. Interiér objektu nebyl zpřístupněn, použité stavební řešení jsou proto částečně odhadována.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM, znalecký posudek č. 2700-2/2015 ze dne 4.2.2015 vyhotovený znalcem Jiřím Tesařem.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bělohradský Stanislav, Bezručova 293/8, 41901 Duchcov

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 293/8 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 2603 v obci Duchcov, okres Teplice, katastrální území Duchcov.

Řadová garáž bez čp/če vč. pozemku parc. č. 3436 v obci Duchcov, okres Teplice, katastrální území Duchcov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům:

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako řadový objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Vlastníkem nebyla umožněna prohlídka nemovitosti, stav nemovitosti a konstrukční prvky se dohadují dle dostupných zjištění.

Dům má částečné podsklepení, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Odhadem byl objekt postaven v roce 1900. V roce 2010 (odhadem) proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková (rok rekonstrukce odhadem), vnější omítky - celková (rok rekonstrukce odhadem).

Základy jsou smíšené, objekt je zděné konstrukce, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou klenbové. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště je z polystyrenu.

Dispozičně je dům řešen jako 3+1. Podlahová plocha činí přibližně 80 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 80 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem, v části objektu s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na severozápad, jihovýchod. Koupelna je vybavena klasickou vanou a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňské vybavení tvoří standardní. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, prkenná podlaha, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Dům je vytápěn ústředně pomocí plynového kotle a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje bojler, plynový kotel.

Stěny jsou bez vad, střecha je zastaralá, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Stav rodinného domu je dobrý.

Na pozemku se nachází: bez porostů, okrasné dřeviny a oplocení pozemku - ano. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je dobrá - přímo u objektu. Součástí jsou tyto venkovní stavby: přístavek a kolna.

Dům je situovaný na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde nízké nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti.

V místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Řadová garáž:

Jedná se o krajní řadovou garáž s dřevěnými dvoukřídlými vraty. Vlastníkem nebyla umožněna prohlídka nemovitosti, stav nemovitosti a konstrukční prvky se dohadují dle dostupných zjištění.

Objekt je nepodsklepený, přízemní, vystavěn klasickou technologií z cihelného zdiva se založením na základových pasech. Strop tvoří železobetonový monolit, krytina živичná lepenka, klempířské konstrukce pozinkovaný plech. Podlaha je pravděpodobně řešena betonovým potěrem. Napojení na elektřinu nebylo zjištěno, voda a odpad není v místě dostupný.

Stavba byla kolaudována v r. 1987. Stav je dle provedených zjištění spíše zanedbaný.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (exekuční příkazy, zástavní práva, rozhodnutí o úpadku, rozhodnutí o schváleném oddlužení) které se dle účelu vyhotovení posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne

	Půda	ano									
	Dům byl postaven v roce	1900									
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem									
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>okna</td><td>celková</td><td>2010 (odhad)</td></tr> <tr> <td>vnější omítky</td><td>celková</td><td>2010 (odhad)</td></tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	okna	celková	2010 (odhad)	vnější omítky	celková	2010 (odhad)
Konstrukce	Rozsah	Rok									
okna	celková	2010 (odhad)									
vnější omítky	celková	2010 (odhad)									
	Základy	smíšené									
	Konstrukce	zděná									
	Stropy	klenbové									
	Tloušťka stěn	45 cm									
	Střecha	sedlová									
	Krytina střechy	eternitové šablony									
	Klempířské prvky	pozinkované									
	Vnější omítky	štukové									
	Vnitřní omítky	vápenocementové									
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem									
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod									
	Koupelna(y)	klasická vana									
	Toaleta(y)	klasická toaleta									
	Vstupní dveře	dřevěné									
	Typ zárubní	ocelové									
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené									
	Osvětlovací technika	lustry									
	Kuchyně	standardní									
	Dispozice RD	3+1									
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 80 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 80 m ² .									
	Elektrina	230V									
	Vodovod	vodovod									
	Svod splašek	veřejná kanalizace									
	Plynovod	ano									
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel									
	Topná tělesa	závěsné radiátory									
	Řešení ohřevu vody	bojler, plynový kotel									
	Podlahy v domě	obytné místnosti: laminátová plovoucí podlaha, prkenná podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba									

	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	podlahy: zastaralý prvek zdivo: bez vad vybavení: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek okna: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů, okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	přístavek a kolna
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	ano
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (exekuční příkazy, zástavní práva, rozhodnutí o úpadku, rozhodnutí o schváleném oddlužení) které se dle účelu vyhotovení posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

Popis garáže	Typ garáže	řadový objekt - krajní
	Počet nadzemních podlaží	1
	Výměra	21 m2
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ne
	Objekt byl postaven v roce	1987
	Zdroj informace o době výstavby	dle kolaudace
	Základy	betonové pay
	Konstrukce	zděná

	Stropy	železobeton
	Tloušťka stěn	30 cm
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07.12.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. p. 293/8, obec Duchcov

Rodinný dům č. 293/8 v ulici Bezručova, obec Duchcov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bezručova, Duchcov, okres Teplice	80 m ² , 3+1, podsklepený: částečně	Dobrý	204 m ²	zděná kolna, menší dvorek
1	Rybniční, Hrob, okres Teplice	80 m ² , Přizemní	Dobrý	403 m ²	zděná kolna, zahrada
2	Želénky, Zabrušany, okres Teplice	85 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1200 m ²	zděná kolna, větší zahrada
3	Jiráskova, Bílina, okres Teplice	80 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	245 m ²	pouze dvorek za domem
4	Havlíčkova, Duchcov, okres Teplice	110 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	95 m ²	zahrada v nájmu od obce, možnost odkoupení

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16.000,00 Kč	0.9	14.400,00 Kč	1.09	1.00	1.00	1.15	1.09	1.10	1.5029	9.581,48 Kč
2	13.529,41 Kč	0.9	12.176,47 Kč	1.10	1.00	0.85	1.30	1.18	1.03	1.4773	8.242,39 Kč
3	15.937,50 Kč	0.85	13.546,88 Kč	1.00	1.00	0.85	1.04	0.95	1.00	0.8398	16.131,08 Kč
4	11.545,45 Kč	0.8	9.236,36 Kč	1.00	0.99	0.85	0.90	0.92	0.97	0.6759	13.665,29 Kč
Celkem průměr											11.905,06 Kč
Minimum											8.242,39 Kč
Maximum											16.131,08 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.641,05 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											8.264,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											15.546,11 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$11.905,06 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{80,00 \text{ m}^2}$$

$$= 952.405 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$952.000,-- \text{ Kč}$$

Řadová garáž, obec Duchcov

Č.	K1 poloha	K2 velikost (m2)	K3 konstrukce	K4 stav	K5 vybavení
Oceňovaný objekt	Duchcov	21	zděná	původní stav	dřevěná vrata
1	Duchcov	20	zděná	původní stav	dřevěná vrata
2	Duchcov	21	zděná	původní stav	dřevěná vrata
3	Duchcov	20	zděná	původní stav	dřevěná vrata
4	Duchcov	18	zděná	původní stav	dřevěná vrata

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce pramenu ceny	Cena po redukcí	K1 poloha	K2 velikost	K3 konstrukce	K4 stav	K5 vybavení	K6 úvaha znalce	IO	cena oceň. objektu Kč	cena oceň. objektu po redukcí (Kč/IO)
1	85 000	1	85 000	1	0,99	1	1	1	1,08	1,07	85 000	79 499
2	60 000	1	60 000	1	1	1	1	1	1,03	1,03	60 000	58 252
3	70 000	1	70 000	1	0,99	1	1	1	1,05	1,04	70 000	67 340
4	60 000	1	60 000	1	0,98	1	1	1	1,01	0,99	60 000	60 618

Celkem průměr	66 427
Výběrová směrodatná odchylka	9 527
Minimum	58 252
Maximum	79 499
Pravděpodobná spodní hranice (-s)	56 901
Pravděpodobná horní hranice (+s)	75 954

K1 - koeficient za polohu objektu
K2 - koeficient za velikost objektu
K3 - koeficient za konstrukci objektu
K4 - koeficient za celkový stav objektu
K5 - koeficient za vybavení objektu
K6 - koeficient dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce pramenu ceny - u inzerovaných nemovitostí přiměřeně redukováno
IO - index odlišnosti (součin koeficientů odlišnosti K1 - K6)

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokalita je shodná – sousední objekty. Jedná se o již realizované prodeje.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

66.427 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

66.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody - rodinný dům	952.000,- Kč
II. Výsledek dle srovnávací metody – řadová garáž	66.000,- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena rodinného domu č.p. 293/8 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

952.000 Kč

Slovy: devětsetpadesátdvatisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena řadové garáže v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

66.000 Kč

Slovy: šedesátšesttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Martin Svoboda
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.12.2017

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 5090-1447/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2603
Obec:	Duchcov [567515]
Katastrální území:	Duchcov [633712]
Číslo LV:	1042
Výměra [m ²]:	204
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Duchcov [409316] č. p. 293; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2603
Stavební objekt:	č. p. 293
Ulice:	Bezručova
Adresní místa:	Bezručova 293/8

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bělohradský Stanislav, Bezručova 293/8, 41901 Duchcov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bělohradský Stanislav
Schváleno oddlužení
Zahájení exekuce - Bělohradský Stanislav
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3436
Obec:	Duchcov [567515]
Katastrální území:	Duchcov [633712]
Číslo LV:	1042
Výměra [m ²]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3436

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bělohradský Stanislav, Bezručova 293/8, 41901 Duchcov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekucní příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bělohradský Stanislav
Schváleno oddlužení
Zahájení exekuce - Bělohradský Stanislav
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

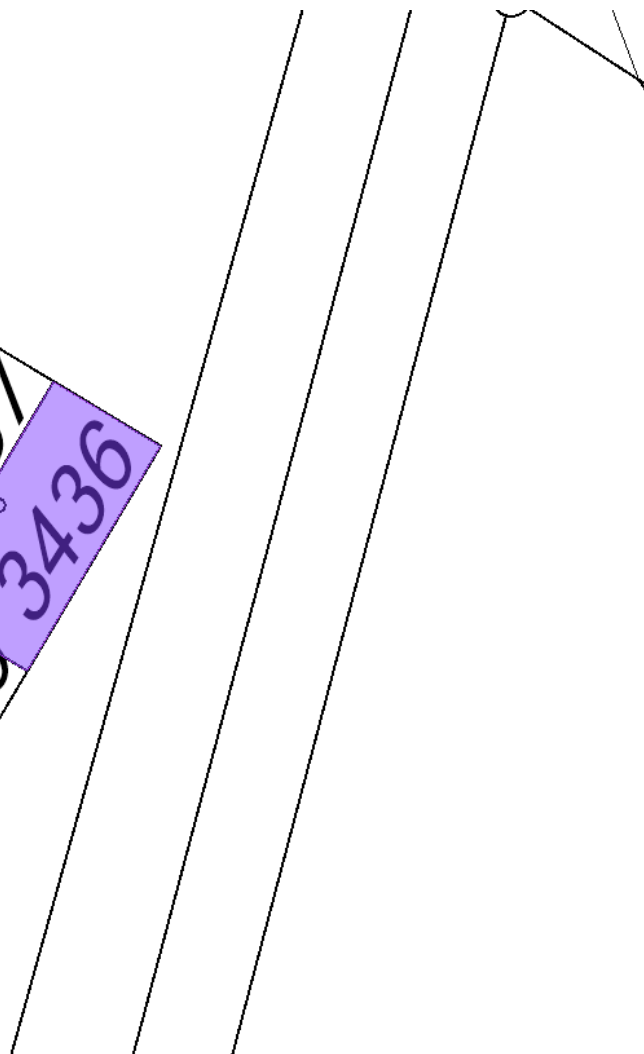
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

3470	3441
3469	3440
3468	3439
3467	3438
3466	3437
	3436



Zpráva o povodňovém riziku (rodinný dům)

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

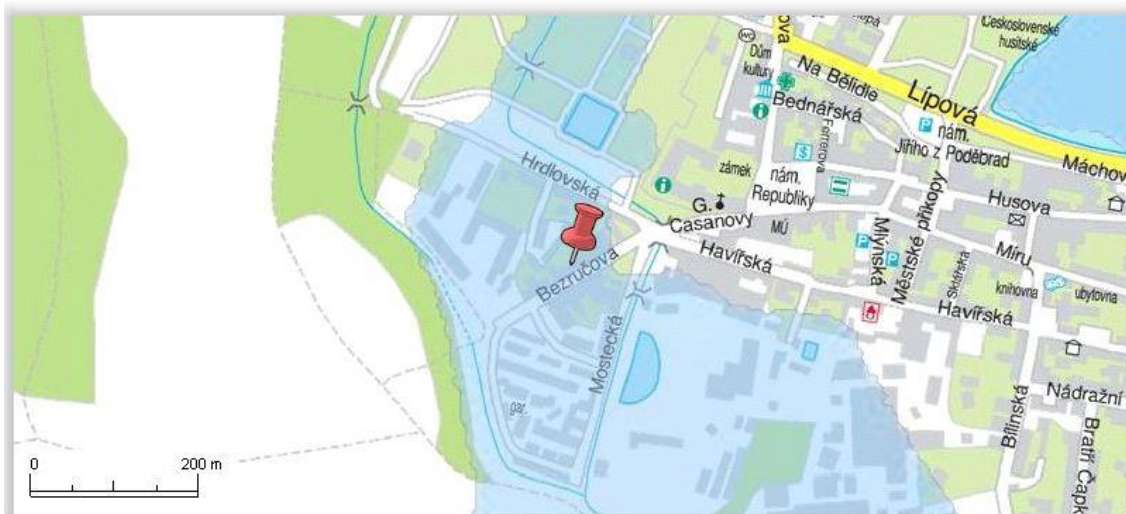
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -782544 Y: -979675

Souřadnice GPS: N: 50°36'3,4" E: 13°44'35,81"

Kód adresy: 18545114 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Pořízená fotodokumentace

Rodinný dům:



Řadová garáž:



Srovnávané nemovitosti (rodinný dům)

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

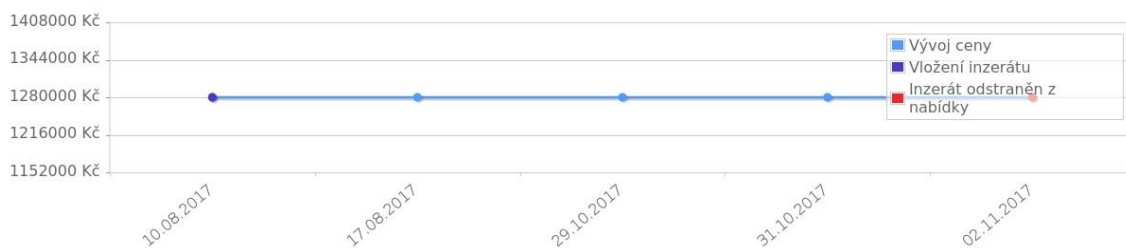


Prodej, Rodinný dům, 80 m², Rybníční, Hrob

Celková cena: 1.280.000 Kč

Adresa: Rybníční, Hrob, okres Teplice

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



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

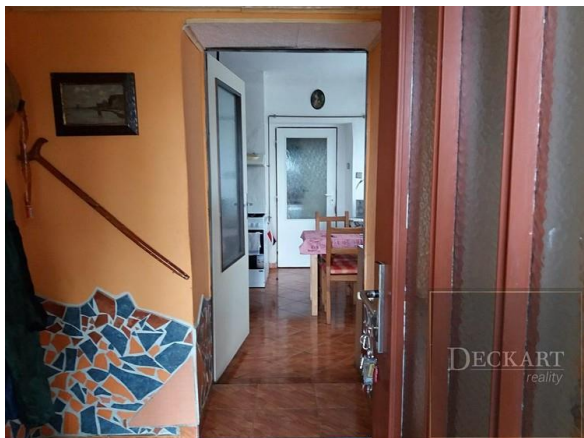
Adresa	Rybníční, Hrob	Plocha užitná	80
Cena	1280000	Podlahová plocha	80
Poznámka k ceně	1 280 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	403
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	155	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji malý RD na hezkém, klidném místě v obci Hrob okr. Teplice. V přízemí je koupelna, kuchyň, WC, obývací pokoj, spížirna, malý pokoj a

schodiště do podkroví kde jsou dvě neoddělené ložnice. K domu náleží ještě zděná kůlna a zahrada. Kanalizace je do obecní, plyn a voda taktéž. Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G. Financování zajistíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

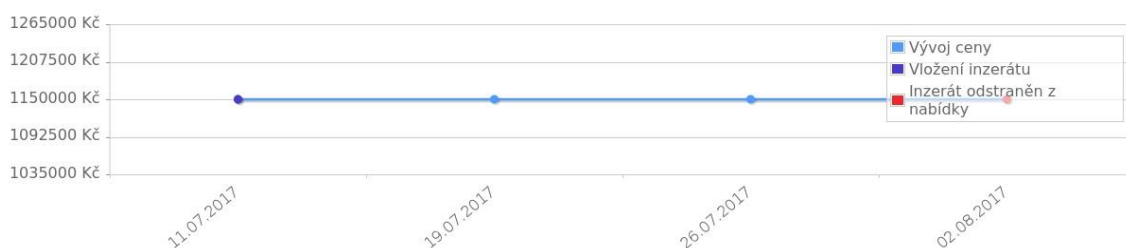


**Prodej, Rodinný dům, 85 m²,
Zabrušany - Želénky, okres Teplice**

Celková cena: 1.150.000 Kč

Adresa: Želénky, Zabrušany, okres
Teplice

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



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

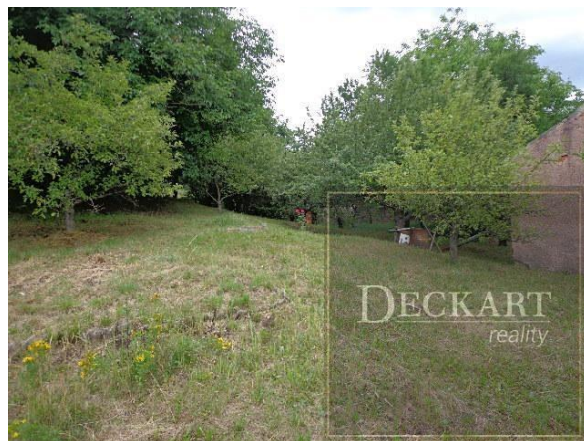
Adresa	Zabrušany - Želénky, okres Teplice	Plocha užitná	85
Cena	1150000	Podlahová plocha	85
Poznámka k ceně	1 150 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	1200
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	441	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme vám k prodeji starší vesnický částečně podsklepený rodinný dům s hospodářským stavením a zahradou v malebné obci Želénky. Dům se nachází na návsi, za domem je svažitá zahrada o rozloze 733m² s ovocnými stromy (třešeň, jabloně, ořech). K domu patří hospodářské stavení (stodola, sklípky, kůlny) Dům je napojen na

veškeré inženýrské sítě včetně plynu. V domě došlo pouze k rekonstrukci topení včetně plynového kotle. Bylo využíváno pouze přízemí, kde jsou dva pokoje a kuchyň. Na půdě lze vybudovat další obytné místnosti. Dům je vybaven alarmem. Škola je v nedalekých Zabušanech.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

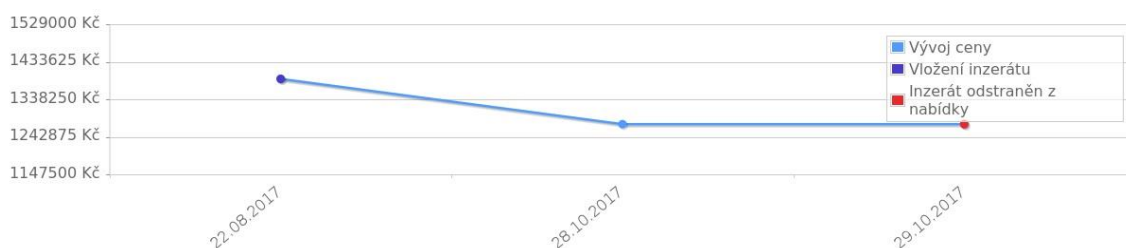


Prodej, Rodinný dům, 80 m², Jiráskova, Bílina - Pražské Předměstí

Celková cena: 1.275.000 Kč

Adresa: Jiráskova, Bílina, okres Teplice

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



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

Adresa	Jiráskova, Bílina - Pražské Předměstí	Plocha užitná	80
Cena	1275000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	1 275 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	245
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	95	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízím k prodeji menší rodinný dům ve městě Bílina, v části zvané Pražské Předměstí. Dům se nachází na příjemném, klidném místě, pod horou Bořeň, která svou siluetou připomíná ležícího lva. Vchod do domu není přímo z ulice, ale vraty vejdete na pozemek, který Vám nabídne zajímavé možnosti. Ze zadní strany najdete vstupní dveře domu. Na ploše před Vámi se ovšem ještě nabízí prostor k

posezení, je zde zahrádka, anebo díl vymezený k chovu domácích zvířat, resp. slepic atp. To vše je obestavěno vyšším, zděným plotem, což Vám zajistí soukromí. V domě samotném najdete dvě obytné místnosti, kuchyň, koupelnu s vanou, sprchový kout a WC. Všechny místnosti v domě jsou světlé a prostorné. V podkroví najdete stejně tak prostornou půdu, která se hodí k eventuální přestavbě na další obytný prostor. Celý dům je podsklepen. Je v původním stavu, pouze v nedávné době zde proběhla výměna střechy pomocí asfaltového šindele.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

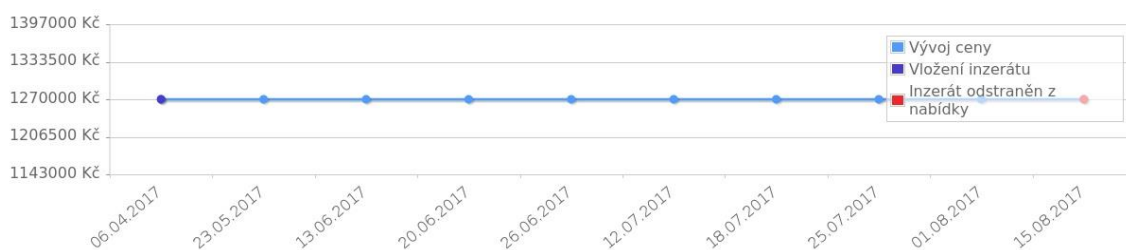


**Prodej, Rodinný dům, 110 m²,
Havlíčkova, Duchcov**

Celková cena: 1.270.000 Kč

Adresa: Havlíčkova, Duchcov, okres
Teplice

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



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

Adresa	Havlíčkova, Duchcov	Plocha užitná	110
Cena	1270000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	1 270 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	95
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	3	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	95	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

K prodeji rohový rodinný dům v obci Duchcov ulice Havlíčkova. Dům je po částečné rekonstrukci nová střeš Tondach, plastová okna, nové el. rozvody v mědi, omítky, odpady. Pro orientaci 1. NP garáž a na chodbě toaleta. 2. NP obývací pokoj s kuchyňským koutem podlaha OSB desky, momentálně vše před rekonstrukcí a dále

koupelna se sprchovým koutem. 3. NP 2 pokoje nutno zrekonstruovat. Zahrada 165 m² je od města Duchcov v nájmu a lze ji odkoupit. Dům je ihned volný. Případné financování Vám zajistíme. Více konkrétních informací u makléře 7 dní v týdnu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti (řadová garáž)

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Parcelní číslo: 3444
Adresa: Duchcov – shodná lokalita, sousední garáž
Zastavěná plocha: 20 m²
Realizovaná kupní cena: 85.000 Kč
Kupní smlouva ze dne: 13.9.2017
Vklad vlastnictví dne: 5.10.2017
Číslo vkladového řízení: V-5376/2017-509
Výpis z elektronické verze KN:

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [3444](#)
Obec: [Duchcov \[567515\]](#)
Katastrální území: [Duchcov \[633712\]](#)
Číslo LV: [2845](#)
Výměra [m²]: 20
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného
nebo evidenčního: garáž
Stavba stojí na pozemku: p. č. [3444](#)

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Němec František a Němcová Zdeňka Mgr., Osecká 1296/70, 41901 Duchcov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-5376/2017	05.10.2017
-------------	------------

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Parcelní číslo: 3448
Adresa: Duchcov – shodná lokalita, sousední garáž
Zastavěná plocha: 21 m²
Realizovaná kupní cena: 60.000 Kč
Kupní smlouva ze dne: 25.9.2017
Vklad vlastnictví dne: 18.10.2017
Číslo vkladového řízení: V-5630/2017-509
Výpis z elektronické verze KN:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3448
Obec:	Duchcov [567515]
Katastrální území:	Duchcov [633712]
Číslo LV:	4341
Výměra [m ²]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3448

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

Šimon Rostislav, Vrchlického 1312/33, 41901 Duchcov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-5630/2017	18.10.2017
-----------------------------	------------

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Parcelní číslo: 3206/10
Adresa: Duchcov – shodná lokalita, garáž v sousedním bloku
Zastavěná plocha: 20 m²
Realizovaná kupní cena: 70.000 Kč
Kupní smlouva ze dne: 6.4.2017
Vklad vlastnictví dne: 3.5.2017
Číslo vkladového řízení: V-2031/2017-509
Výpis z elektronické verze KN:

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [3206/10](#)
Obec: [Duchcov \[5675151\]](#)
Katastrální území: [Duchcov \[633712\]](#)
Číslo LV: [4325](#)
Výměra [m²]: 20
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného
nebo evidenčního: garáž
Stavba stojí na pozemku: p. č. [3206/10](#)

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

Syrovátková Eva Mgr., V Domkách 1226/30, 41901 Duchcov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-2031/2017

03.05.2017

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

Parcelní číslo:	3206/77
Adresa:	Duchcov – shodná lokalita, garáž v sousedním bloku
Zastavěná plocha:	18 m2
Realizovaná kupní cena:	60.000 Kč
Kupní smlouva ze dne:	2.10.2017
Vklad vlastnictví dne:	24.10.2017
Číslo vkladového řízení:	V-5753/2017-509
Výpis z elektronické verze KN:	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3206/77
Obec:	Duchcov
Katastrální území:	Duchcov
Číslo LV:	621
Výměra [m ²]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3206/77
Sousední parcely	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Košata Václav, J. Pešaty 984/1, 41901 Duchcov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-5753/2017	24.10.2017
-------------	------------

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě k aplikaci](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)