

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 5256-99/2018**

**Objednatel znaleckého posudku:** PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby účely dražby.

**Adresa předmětu ocenění:** Lbín 59, Bžany, okres Teplice

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 19.01.2018

**Zpracováno ke dni:** 19.01.2018

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

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 23.01.2018

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k rodinného domu č. p. 59 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 156, st. 157, 294/2, 294/6, 294/7 v obci Bžany, okres Teplice, katastrální území Lysec, pro účely dražby.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 59, obec Bžany
Adresa předmětu ocenění:	Lbín 59, Bžany, okres Teplice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Teplice
Obec:	Bžany
Katastrální území:	Lysec

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.01.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Bebrová - matka vlastníka.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo:

Bebr Josef, náměstí Svobody 2/2, 41501 Teplice – podíl 1/2

Menclová Dana, Duchcovská 964/25, 41501 Teplice – podíl 1/2

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 59 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 156, st. 157, 294/2, 294/6, 294/7 v obci Bžany, okres Teplice, katastrální území Lysec.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, není zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven přibližně v roce 1975.

Základy jsou tvořeny z betonu s izolací, konstrukce objektu je zděná z tvárnic, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou keramickobetonové. Střecha je rovná, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny břízolitem a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen atypicky. V domě se v 1.NP nachází zádveří o výměře 2,20 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 4,70 m<sup>2</sup>, hala o výměře 20,50 m<sup>2</sup>, spíž o výměře 2,60 m<sup>2</sup>, WC o výměře 2,00 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 4,95 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 31,20 m<sup>2</sup>, terasa o výměře 13,00 m<sup>2</sup>.

Ve 2.NP pak koupelna o výměře 9,10 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 12,40 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 11,00 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 15,80 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,80 m<sup>2</sup>, balkon o výměře 8,10 m<sup>2</sup>.

V podzemním podlaží je sklep o výměře 26,00 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 118,25 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 165,35 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na sever, jih, východ, západ. Koupelna disponuje klasickou vanou a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, případně jen beton bez krytin, v kuchyni je položeno lino, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě beton bez krytin.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, je napojen na septik a zdroj plynu je individuální. V domě je topení řešeno ústředně kotlem na tuhá paliva a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stav objektu je špatný. Do objektu dlouhodobě zatéká – vlastník se snaží srážkovou vodu zachytávat do připravených nádob prakticky po celém 2.NP. Celá plocha rovné střechy je mokrá, z tohoto důvodu dochází ke kompletní degradaci keramických stropních vložek (Hurdis) a k rozsáhlé korozi překladových ocelových trámů. Stěny objektu jsou vlhké, místy popraskané. V celém domě je vlhko – okna zejména ve 2.NP domu jsou plesnivá, vlhká, díky čemuž tato lze jen obtížně otvírat. Dům je v původním stavu s degradovanými konstrukčními prvky, určený ke kompletní rekonstrukci.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny a oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po

zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K objektu náleží 2x zděná garáž - horší stavebně technický stav.

Dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (zástavní práva, exekuční příkazy, rozhodnutí o úpadku) která se dle účelu pro který je posudek vyhotoven nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne
	Půda	ne
	Dům byl postaven v roce	1975
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	keramickobetonové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované

	Vnější omítky	břizolitové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená		
	Orientace oken obytných místností	sever, jih, východ, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Dispozice RD	atypický		
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	zádveří	2,20 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	chodba	4,70 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	hala	20,50 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	spíž	2,60 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	chodba	12,40 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	2,00 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	4,95 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	9,10 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,80 m <sup>2</sup>
		Pokoj	obývací pokoj	31,20 m <sup>2</sup>
		Pokoj	pokoj	11,00 m <sup>2</sup>
		Pokoj	pokoj	15,80 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		118,25 m <sup>2</sup>
		příslušenství	terasa	13,00 m <sup>2</sup>
		příslušenství	sklep	26,00 m <sup>2</sup>
		příslušenství	balkon	8,10 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		165,35 m <sup>2</sup>		
Elektřina	230V a 400V			
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	septik			
Plynovod	individuální			
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva			
Topná tělesa	závěsné radiátory			

	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: koberce, beton kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: beton
	Popis stavu rodinného domu	špatný, před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek okna: poškozený prvek střecha: prvek v dezolátním stavu zdívo: poškozený prvek
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	2x zděná garáž - horší stavebně technický stav
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	věcné břemeno dodavatelů telek. služeb - bez vlivu na cenu objektu	
<b>Další informace</b>	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (zástavní práva, exekuční příkazy, rozhodnutí o úpadku) která se dle účelu pro který je posudek vyhotoven nepromítají do ocenění nemovitostí.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 19.01.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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. 59, obec Bžany

Rodinný dům Lbín č. 59 obec Bžany					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Lbín, Bžany, okres Teplice	118.25 m <sup>2</sup> , atypický, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	1441 m <sup>2</sup>	Na domě je třeba provést rozsáhlou rekonstrukci střechy pro značně narušený stavebně technický stav
<b>1</b>	Křemýž, Ohnič, okres Teplice	178 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	1471 m <sup>2</sup>	
<b>2</b>	Mírová, Ledvice, okres Teplice	100 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	1008 m <sup>2</sup>	
<b>3</b>	Palackého, Hostomice, okres Teplice	172 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	798 m <sup>2</sup>	
<b>4</b>	Oldřichov, Jeníkov, okres Teplice	110 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	442 m <sup>2</sup>	



č	Cena požadovan á resp. zaplacená	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 oceňovanéh o objektu odvozená ze srovnání
1	1.500.000 Kč	0.9	1.350.000,00 Kč	1.00	1.18	1.05	1.00	1.30	1.15	1.8523	728.824 Kč
2	1.070.000 Kč	0.9	963.000,00 Kč	1.00	0.98	1.09	0.92	1.30	1.15	1.4692	655.459 Kč
3	1.790.000 Kč	0.9	1.611.000,00 Kč	1.00	1.18	1.20	0.80	1.30	1.15	1.6935	951.284 Kč
4	1.400.000 Kč	0.9	1.260.000,00 Kč	1.00	0.99	1.00	0.70	1.30	1.15	1.0360	1.216.216 Kč
Celkem průměr											887.945,75 Kč
Minimum											655.459,00 Kč
Maximum											1.216.216,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											252.416,92 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											635.528,83 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.140.362,67 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: K3 vyjadřuje stav nemovitosti bez střešní konstrukce domu, kterou bylo na místě vzhledem k velmi špatnému stavebně technickému stavu hodnotit jako samostatnou skupinu určenou koeficientem K5. Koeficient K6 zohledňuje ocenění spoluvlastnického podílu.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 887.945,75 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem \*1/2

= 443.972,88 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**444.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**444.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu k předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**440.000 Kč**

Slovy: čtyřistačtyřicetisíc korun

## **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 23.01.2018

## **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 5256-99/2018 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 156</a>
Obec:	<a href="#">Bžany [5674851]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lysec [689653]</a>
Číslo LV:	<a href="#">102</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	143
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:	<a href="#">Lbín [317888]</a> , č. p. 59; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 156</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 59</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 59</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bebr Josef, náměstí Svobody 2/2, 41501 Teplice	1/2
Menclová Dana, Duchcovská 964/25, 41501 Teplice	1/2

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Bebr Josef
Nařízení exekuce - Menclová Dana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bebr Josef
Věcné břemeno oprav a údržby
Zahájení exekuce - Bebr Josef
Zahájení exekuce - Menclová Dana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

#### 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:	<a href="#">st. 157</a>
Obec:	<a href="#">Bžany [567485]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lysec [689653]</a>
Číslo LV:	<a href="#">102</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	31
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. <a href="#">st. 157</a>

### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bebr Josef, náměstí Svobody 2/2, 41501 Teplice	1/2
Menclová Dana, Duchcovská 964/25, 41501 Teplice	1/2

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narižení exekuce - Bebr Josef
Narižení exekuce - Menclová Dana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bebr Josef
Zahájení exekuce - Bebr Josef
Zahájení exekuce - Menclová Dana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

### 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:	<a href="#">294/2</a>
Obec:	<a href="#">Bžany [567485]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lysec [689653]</a>
Číslo LV:	<a href="#">102</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	569
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bebr Josef, náměstí Svobody 2/2, 41501 Teplice	1/2
Menclová Dana, Duchcovská 964/25, 41501 Teplice	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">12814</a>	569

## Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Bebr Josef
Nářízení exekuce - Menclová Dana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bebr Josef
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zahájení exekuce - Bebr Josef
Zahájení exekuce - Menclová Dana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

## 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:	<a href="#">294/6</a>
Obec:	<a href="#">Bžany [567485]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lysec [689653]</a>
Číslo LV:	<a href="#">102</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	634
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bebr Josef, náměstí Svobody 2/2, 41501 Teplice	1/2
Menclová Dana, Duchcovská 964/25, 41501 Teplice	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">12814</a>	634

## Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Bebr Josef
Nářízení exekuce - Menclová Dana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bebr Josef
Zahájení exekuce - Bebr Josef
Zahájení exekuce - Menclová Dana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

## 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:	<a href="#">294/7</a>
Obec:	<a href="#">Bžany [567485]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lysec [689653]</a>
Číslo LV:	<a href="#">102</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	64
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bebr Josef, náměstí Svobody 2/2, 41501 Teplice	1/2
Menclová Dana, Duchcovská 964/25, 41501 Teplice	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">12814</a>	64

## Omezení vlastnického práva

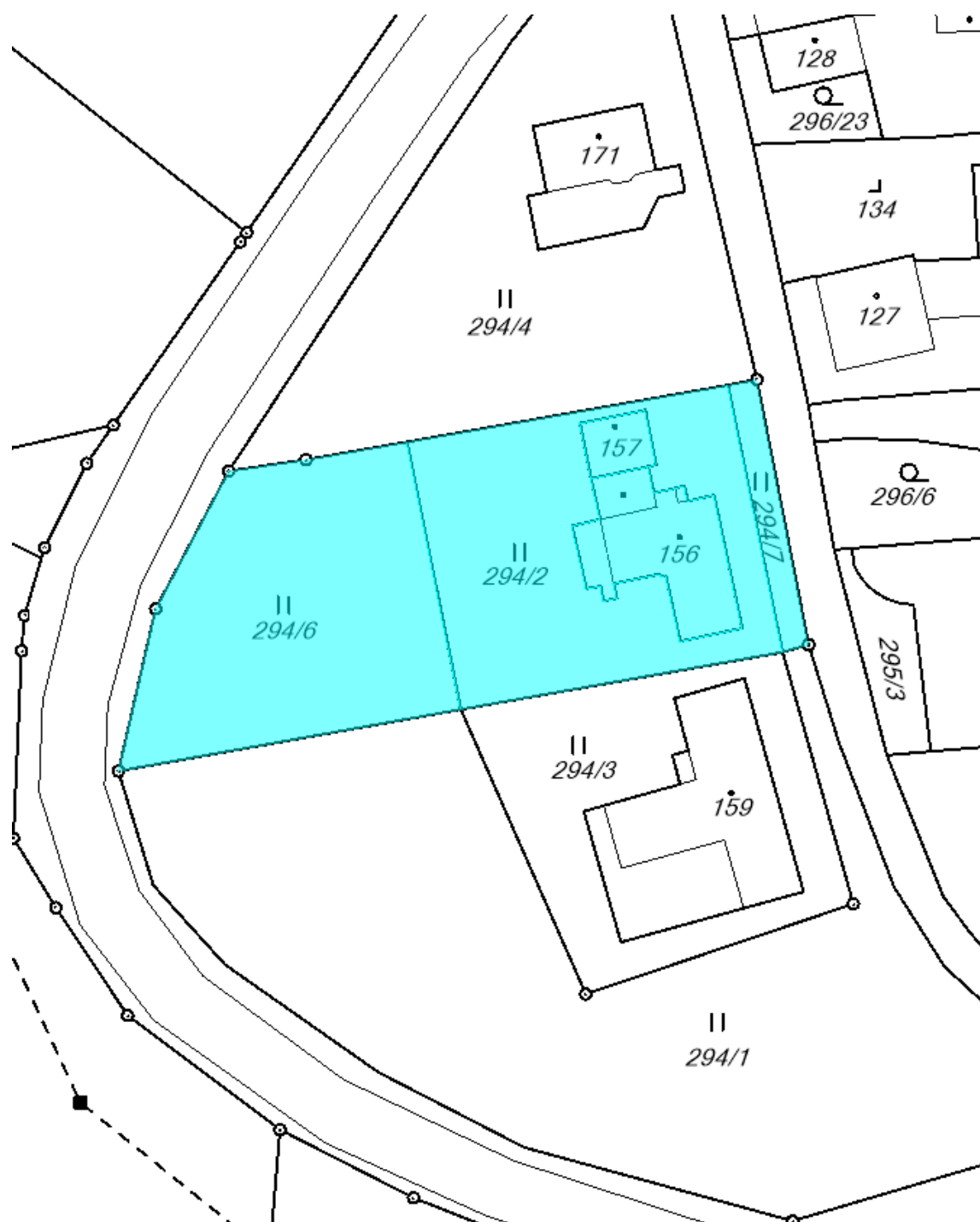
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Bebr Josef
Nařízení exekuce - Menclová Dana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bebr Josef
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zahájení exekuce - Bebr Josef
Zahájení exekuce - Menclová Dana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

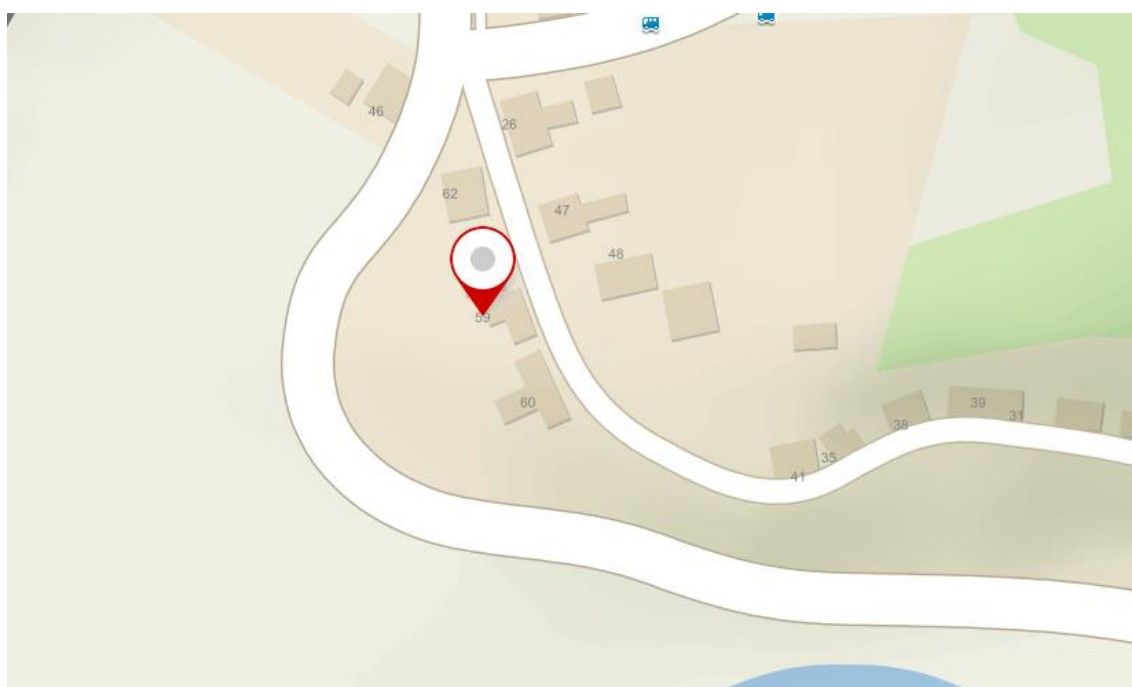
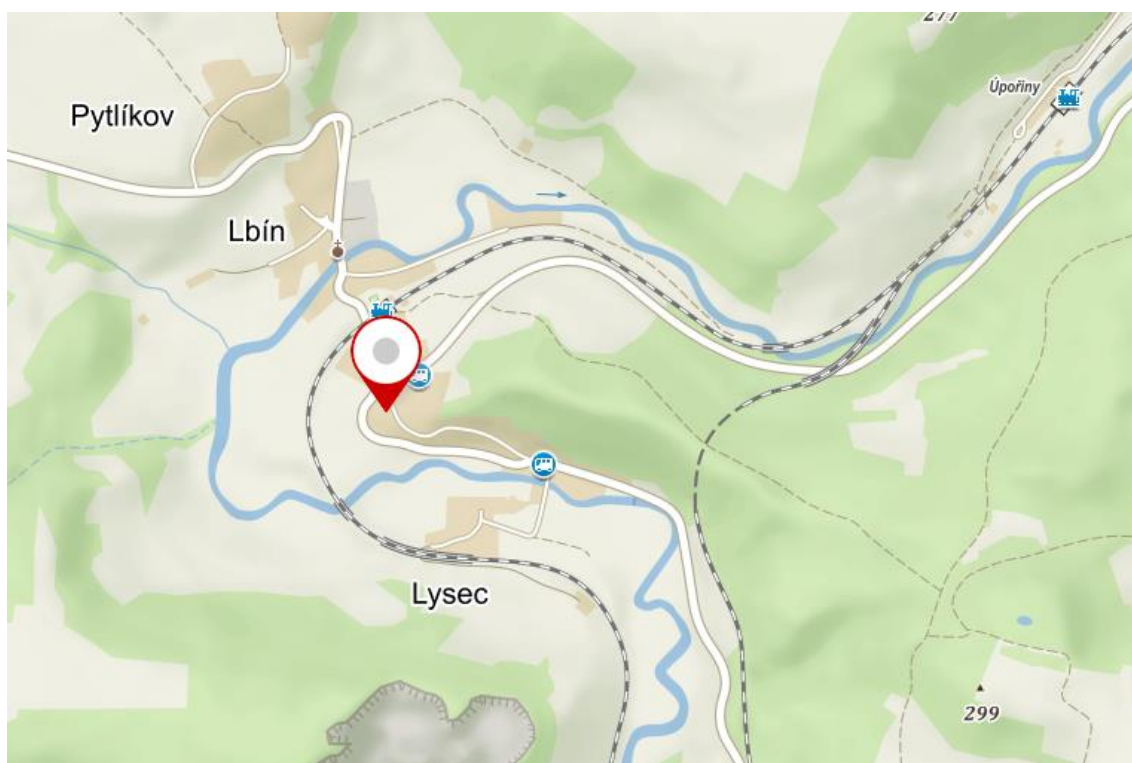
### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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





## Situace nemovitosti v mapě



## Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Interiery domu





Interiery domu



Interiery domu



Interiery domu



Interiery domu



Interiery domu



Terasa



Interiery domu



Interiery domu



Interiery domu



Interiery domu



Interiery domu



Interiery domu





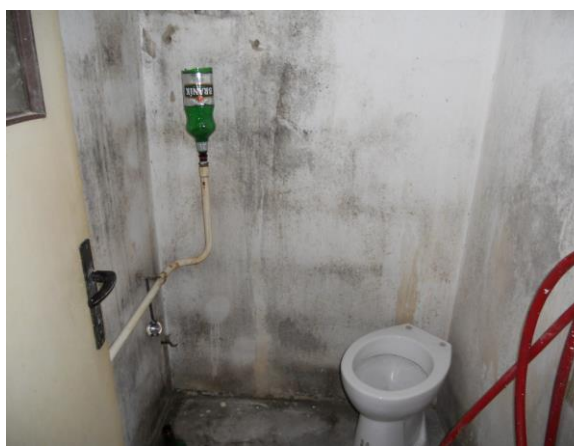
Interiery domu



Interiery domu



Interiery domu



Interiery domu



Kotelna



Sklep



Zahrada



Zahrada

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

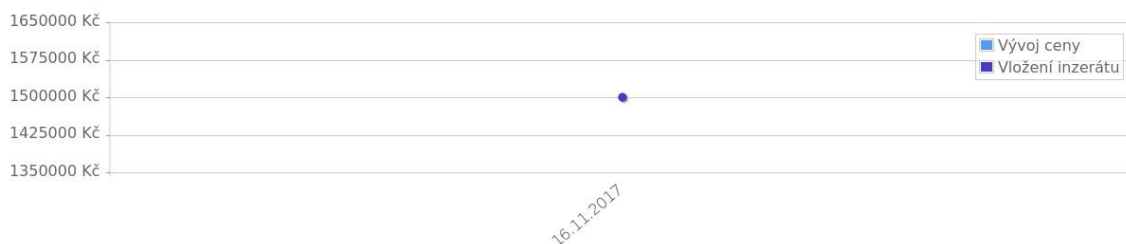


**Prodej, Rodinný dům, 178 m<sup>2</sup>, Ohníč, okres Teplice**

**Celková cena:** 1.500.000 Kč

**Adresa:** Křemýž, Ohníč, okres Teplice

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



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

<b>Adresa</b>	Ohníč, okres Teplice	<b>Plocha užitná</b>	178
<b>Cena</b>	1500000	<b>Podlahová plocha</b>	178
<b>Poznámka k ceně</b>	1 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, včetně právního servisu	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	1471
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Septik
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	148	<b>Umístění objektu</b>	Polosamota

#### Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům, dispozičně řešený jako 5+2 určený k celkové rekonstrukci. Dům se nachází v pěkné lokalitě na slunném místě na oploceném pozemku o celkové výměře 1471 m<sup>2</sup> v obci Dolánky u Ohníče. Rodinný dům je napojen

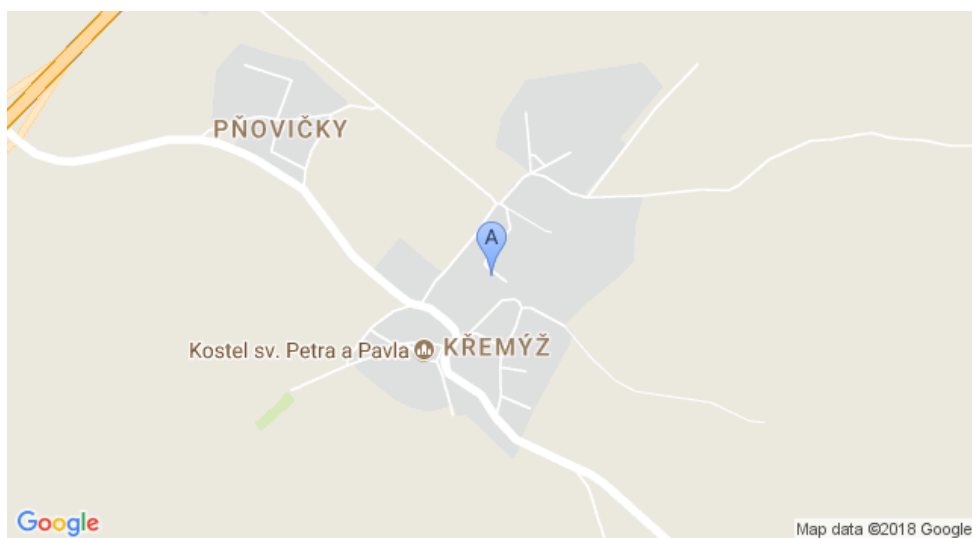


na rozvod elektrické energie, voda je z vlastní studny a kanalizace je řešena vlastním septikem. Na zahradě je mnoho ovocných stromů. S financováním Vám pomůže náš finanční specialista.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

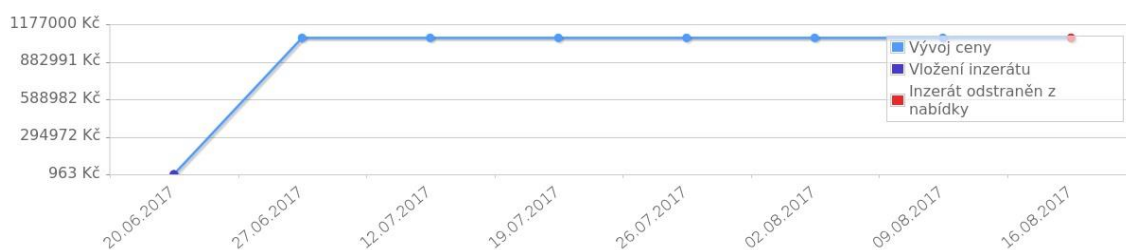


**Prodej, Rodinný dům, 100 m<sup>2</sup>, Mírová, Ledvice**

**Celková cena: 1.070.000 Kč**

**Adresa: Mírová, Ledvice, okres Teplice**

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



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

<b>Adresa</b>	Mírová, Ledvice	<b>Plocha užitná</b>	100
<b>Cena</b>	1070000	<b>Podlahová plocha</b>	Neuvedeno
<b>Poznámka k ceně</b>	1 070 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	1008
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	314	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce

### Slovní popis

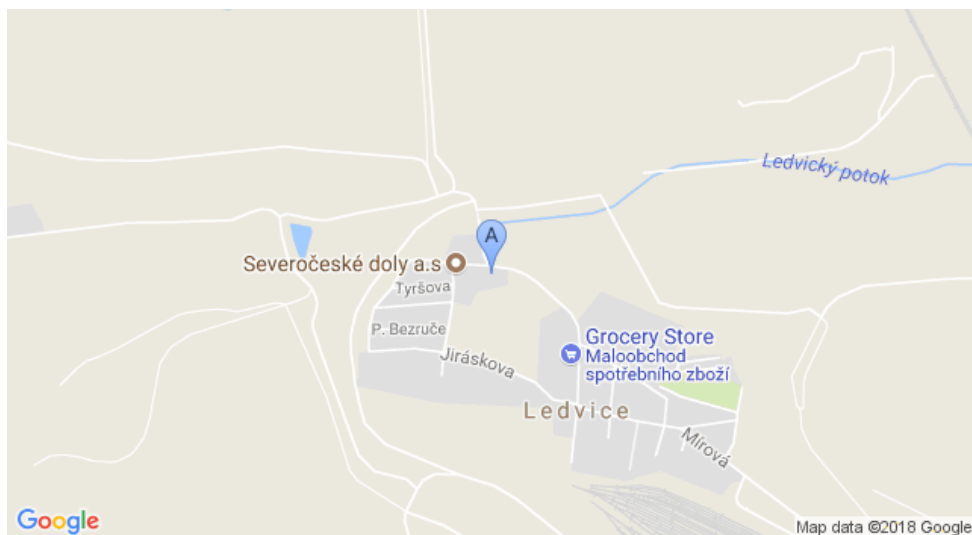
Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům s garáží a větší zahradou v Ledvicích okr. Teplice. Dům je vhodný k rekonstrukci dle představ nového majitele, v přízemí domu se nachází kuchyň, obývací pokoj, koupelna, toaleta, vstup do sklepa a také na zahradu. V patře pak jsou dva pokoje, z jednoho je vstup na balkon s výhledem

na zahradu. Dům je osazen plastovými okny, částečně elektrika v mědi, k dispozici je garáž a velká zahrada s ovocnými stromy a kůlnami. Vytápění je pomocí kotle na tuhá paliva, na teplou vodu bojler, veřejný vodovod a kanalizace. S financováním nemovitosti Vám pomůžeme. Volejte přiděleného makléře 7 dní v týdnu.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 172 m<sup>2</sup>,  
Palackého, Hostomice**

**Celková cena:** 1.790.000 Kč

**Adresa:** Palackého, Hostomice, okres  
Teplice

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



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

<b>Adresa</b>	Palackého, Hostomice	<b>Plocha užitná</b>	172
<b>Cena</b>	1790000	<b>Podlahová plocha</b>	172
<b>Poznámka k ceně</b>	1 790 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	798
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	142	<b>Umístění objektu</b>	Neuvedeno

### Slovní popis

Nabízíme ke koupi samostatně stojící rodinný dům v obci Hostomice. Dům je nepodsklepený a dispozičně řešen jako 4+2 s bytovou jednotkou 1+1 v prvním nadzemním podlaží a 3+1 v druhém nadzemním podlaží. V 1 NP se nachází zádveří, chodba se schodištěm, kuchyně, pokoj, koupelna, WC, spíž, technická místnost, dva sklepy a garáž. V 2.NP se nachází chodba, kuchyně, 3 pokoje, koupelna, WC a lodžie. Vytápění domu je řešeno jako ústřední, etážové, plynové. Dům je umístěn na okraji

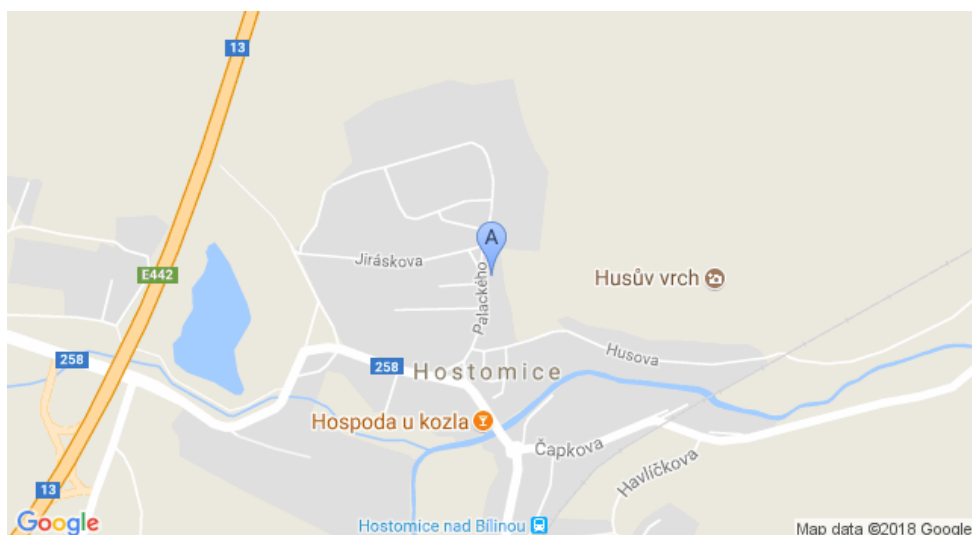


obce, v zóně stávajících rodinných domů, s dobrou dostupností do centra obce. Prodej nemovitosti může proběhnout po 9.11.2017.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

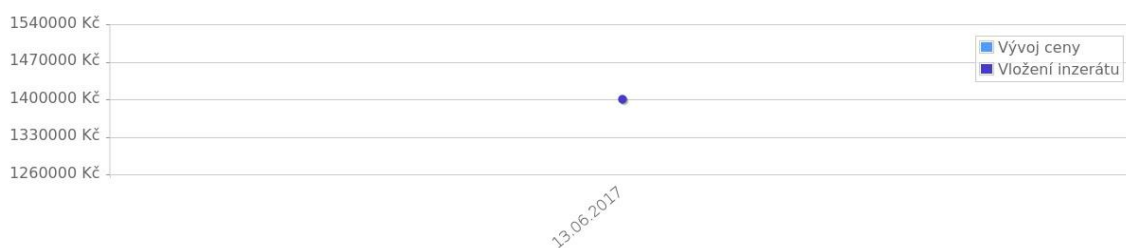


**Prodej, Rodinný dům, 110 m<sup>2</sup>, Jeníkov - Oldřichov, okres Teplice**

**Celková cena:** 1.400.000 Kč

**Adresa:** Oldřichov, Jeníkov, okres Teplice

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



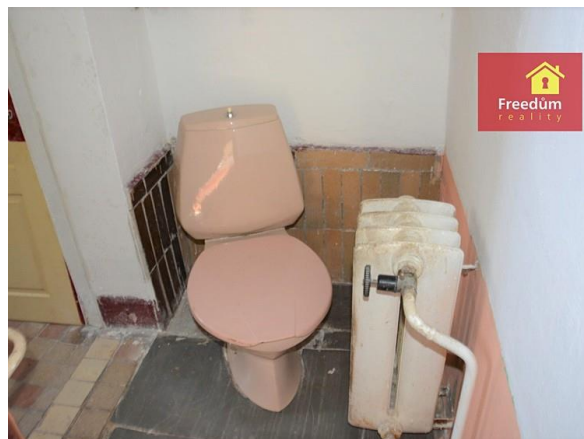
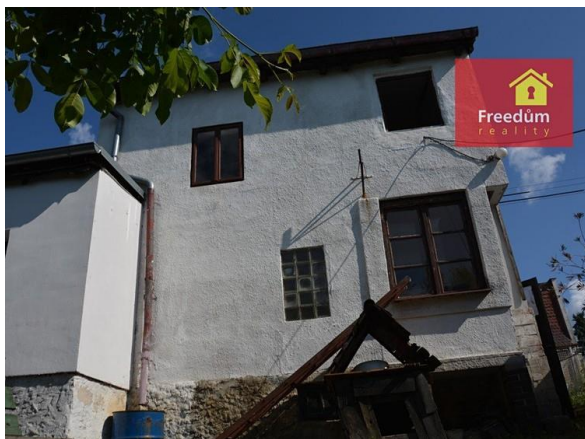
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Jeníkov - Oldřichov, okres Teplice	<b>Plocha užitná</b>	110
<b>Cena</b>	1400000	<b>Podlahová plocha</b>	110
<b>Poznámka k ceně</b>	1 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	442
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Smišená	<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Jímka
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	268	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce

### Slovní popis

Rodinný dům 4+1 s garáží a zahradou. Dům je napojen na veřejný vodovod, vytápěn je ústředním topením z kotle na plyn. Odpovídající stáří technický stav, částečně plastová okna. Financování zajistíme.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení

