

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12271-2049/2020

**Objednatel znaleckého posudku:** AAA INSOLVENCE OK v.o.s.  
insolvenční správce dlužníka Lucie Gerekové  
Dlouhá 228/50, 417 42 Krupka

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Pozemek v katastrálním území Bohosudov, obec  
Krupka, okres Teplice

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 01.09.2020

**Zpracováno ke dni:** 01.09.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 18.10.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 pozemků parc. č. 239/2 a parc. č. 239/19 nacházejících se v obci Krupka, okres Teplice, katastrální území Bohosudov pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 239/2, 239/19
Adresa předmětu ocenění:	Bohosudov, Krupka, okres Teplice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Teplice
Obec:	Krupka
Katastrální území:	Bohosudov

### **3. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření bylo provedeno dne 01.09.2020. Místnímu šetření nebyl insolvenční dlužník jakožto podílový vlastník či jiné osoby přítomny, s ohledem na charakter nemovitých věcí nebyla součinnost potřebná – jedná se o dostatečně přístupný pozemek.

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

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

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

#### Vlastnické právo:

Gerek Michal, Přítkovská 1645/9, Trnovany, 41501 Teplice – podíl 1/8

Gerek Milan, Na hamrech 186/3, 41741 Krupka – podíl 1/2

Gerek Tomáš, Lidická 1548/4, 35002 Cheb – podíl 1/8

Gereková Jaroslava, Dlouhá 228/50, Bohosudov, 41742 Krupka – podíl 1/8

Gereková Lucie, Mírové náměstí 49/37, Bohosudov, 41742 Krupka – podíl 1/8

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 239/2, 239/19 nacházející se v obci Krupka, okres Teplice, katastrální území Bohosudov.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňované pozemky jsou zapsané v katastru nemovitostí jako zahrada s celkovou výměrou v součtu 357 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemky v zastavěné části obce - plocha pozemků je dle územního plánu regulovaná jako RD - bydlení v rodinných domech. Omezujícím faktorem pro budoucí možnosti využití je tvar a velikost pozemků.

Pozemky jsou mírně svažité, oplocení tvoří dřevěný plot v dožitém stavu. Na pozemku se nachází pouze neudržovaný travní a náletový porost. Na pozemku zahájeny terénní úpravy spočívající ve vyhloubení jámy, patrně na založení základové desky nějaké stavby, je zde položena kari síť – bez vlivu na výsledek ocenění.

Inženýrské sítě se nacházejí v dosahu pozemku v přilehlé komunikaci. K pozemku lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Pozemek je umístěn v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

V okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Gereková Lucie, údaje o vlastníku předány soudu s žádostí o projev. dědictví - Gerek Milan), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis oceňovaného pozemku</b>	Rozloha	357 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	RD - bydlení v rodinných domech
	Trvalé porosty	traviny, náletové porosty

	Venkovní stavby	nenachází se
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	dřevěný plot
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti,
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	nejsou	
<b>Další informace</b>	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Gereková Lucie, údaje o vlastníku předány soudu s žádostí o projed. dědictví - Gerek Milan), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.09.2020 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 prodeji 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 přikládána 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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## 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.

#### Pozemek parc. č. 239/2, 239/19, katastrální území Bohosudov

Pozemek v katastrálním území Bohosudov, obec Krupka					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Bohosudov, Krupka, okres Teplice	plocha 357 m <sup>2</sup>	Bydlení	Ne, v dosahu v přilehlé komunikaci všechny sítě	Spíše nevhodný tvar pozemku omezující možnosti využití, oplocení
1	Krupka, okres Teplice	plocha 659 m <sup>2</sup>	Bydlení	Na hranici pozemku elektro, voda, kanalizace v dosahu, není plyn	Kvalitní pozemek k výstavbě, lepší tvar, bez oplocení
2	Na Výrovce, Krupka, okres Teplice	plocha 573 m <sup>2</sup>	Bydlení	Ano, všechny sítě na hranici pozemku, bez plynu	Kvalitní pozemek k výstavbě, lepší tvar, bez oplocení
3	Srbice, okres Teplice	plocha 614 m <sup>2</sup>	Bydlení	Pouze elektřina a voda, bez kanalizace, bez plynu	Kvalitnější pozemek k výstavbě, lepší tvar, oplocen
4	Dubská, Dubí, okres Teplice	plocha 730 m <sup>2</sup>	Bydlení	Na pozemku voda a elektřina, bez kanalizace, bez plynu	Svažitý spíše úzký pozemek, neoplocený

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.669,20 Kč	0.8	1.335,36 Kč	1.00	1.18	1.00	1.12	1.20	1.00	1.5859	842,02 Kč
2	1.553,23 Kč	0.8	1.242,58 Kč	1.00	1.12	1.00	1.10	1.20	1.00	1.4784	840,49 Kč
3	1.628,66 Kč	0.8	1.302,93 Kč	0.95	1.17	1.00	1.05	1.22	1.00	1.4238	915,11 Kč
4	1.095,89 Kč	Nepoužit	1.095,89 Kč	0.95	1.20	1.00	1.05	0.98	1.00	1.1731	934,18 Kč
<b>Celkem průměr</b>											882,95 Kč
<b>Minimum</b>											840,49 Kč
<b>Maximum</b>											934,18 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											48,77 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											834,18 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											931,72 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí 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

$$882,95 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\underline{\quad\quad\quad} 357 \text{ m}^2$$

$$= 315.213,15 \text{ Kč}$$

Úprava spoluvlastnickým podílem

\*1/8

$$= 39.401,64 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{39.000,-- \text{ Kč}}$$

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Bohosudov, obec Krupka					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Bohosudov, Krupka, okres Teplice	plocha 357 m <sup>2</sup>	Bydlení	Ne, v dosahu v přilehlé komunikaci všechny sítě	Spíše nevhodný tvar pozemku omezující možnosti využití, oplocení
1	Krupka, okres Teplice	plocha 659 m <sup>2</sup>	Bydlení	Na hranici pozemku elektro, voda, kanalizace v dosahu, není plyn	Kvalitní pozemek k výstavbě, lepší tvar, bez oplocení
2	Na Výrovce, Krupka, okres Teplice	plocha 573 m <sup>2</sup>	Bydlení	Ano, všechny sítě na hranici pozemku, bez plynu	Kvalitní pozemek k výstavbě, lepší tvar, bez oplocení
3	Srbice, okres Teplice	plocha 614 m <sup>2</sup>	Bydlení	Pouze elektřina a voda, bez kanalizace, bez plynu	Kvalitnější pozemek k výstavbě, lepší tvar, oplocen
4	Dubská, Dubí, okres Teplice	plocha 730 m <sup>2</sup>	Bydlení	Na pozemku voda a elektřina, bez kanalizace, bez plynu	Svažitý spíše úzký pozemek, neoplocený

### Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.669,20	0,80	1.335,36
2	1.553,23	0,80	1.242,58
3	1.628,66	0,80	1.302,93
4	1.095,89	-	1.095,89
	Maximální hodnota	1.335,36	(případ č.1)
	Minimální hodnota	1.095,89	(případ č.4)
	Relace min vs. max hodnoty	1,2185	OK
	<b>Aritmetický průměr</b>	<b>1.244,19</b>	

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Bohosudov, obec Krupka						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Bohosudov, Krupka, okres Teplice	plocha 357 m <sup>2</sup>	Bydlení	Ne, v dosahu v přilehlé komunikaci všechny sítě	Spíše nevhodný tvar pozemku omezující možnosti využití, oplocení	X
1	Krupka, okres Teplice	plocha 659 m <sup>2</sup>	Bydlení	Na hranici pozemku elektro, voda, kanalizace v dosahu, není plyn	Kvalitní pozemek k výstavbě, lepší tvar, bez oplocení	1
2	Na Výrovce, Krupka, okres Teplice	plocha 573 m <sup>2</sup>	Bydlení	Ano, všechny sítě na hranici pozemku, bez plynu	Kvalitní pozemek k výstavbě, lepší tvar, bez oplocení	1
3	Srbice, okres Teplice	plocha 614 m <sup>2</sup>	Bydlení	Pouze elektřina a voda, bez kanalizace, bez plynu	Kvalitnější pozemek k výstavbě, lepší tvar, oplocen	1
4	Dubská, Dubí, okres Teplice	plocha 730 m <sup>2</sup>	Bydlení	Na pozemku voda a elektřina, bez kanalizace, bez plynu	Svažitý spíše úzký pozemek, neoplocený	2



## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	1.669,20	0,80	1.335,36	1	1.335,36
2	1.553,23	0,80	1.242,58	1	1.242,58
3	1.628,66	0,80	1.302,93	1	1.302,93
4	1.095,89	-	1.095,89	2	2.191,78
	Mezisoučet			5	6.072,65
	<b><u>Celkem</u></b>				<b><u>1.214,53</u></b>

**Základní cena: 1.214,53 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$1.214,53 * 0,8000 = 971,62 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**971,62 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 357 m<sup>2</sup>**

**= 346.868,34 Kč**

Úprava spoluvlastnickým podílem

**\*1/8**

**= 43.358,54 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**43.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**39.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**43.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 k předmětným pozemkům v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**40.000 Kč**

Slovy: čtyřicettisíc korun

### **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 18.10.2020

## **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 12271-2049/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

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

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">239/2</a>
Obec:	<a href="#">Krupka [567639]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bohosudov [675288]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2920</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	335
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Gerek Michal, Přítkovská 1645/9, Trnovany, 41501 Teplice	1/8
Gerek Milan, Na hamrech 186/3, 41741 Krupka	1/2
Gerek Tomáš, Lidická 1548/4, 35002 Cheb	1/8
Gereková Jaroslava, Dlouhá 228/50, Bohosudov, 41742 Krupka	1/8
Gereková Lucie, Dlouhá 228/50, Bohosudov, 41742 Krupka	1/8

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">25211</a>	335

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Gereková Lucie
Údaje o vlastniku předány soudem s žádostí o projev. dědictví - Gerek Milan

#### 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="#">239/19</a>
Obec:	<a href="#">Krupka [567639]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bohosudov [675288]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2920</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	22
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Gerek Michal, Přítkovská 1645/9, Trnovany, 41501 Teplice	1/8
Gerek Milan, Na hamrech 186/3, 41741 Krupka	1/2
Gerek Tomáš, Lidická 1548/4, 35002 Cheb	1/8
Gereková Jaroslava, Dlouhá 228/50, Bohosudov, 41742 Krupka	1/8
Gereková Lucie, Dlouhá 228/50, Bohosudov, 41742 Krupka	1/8

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">25211</a>	22

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

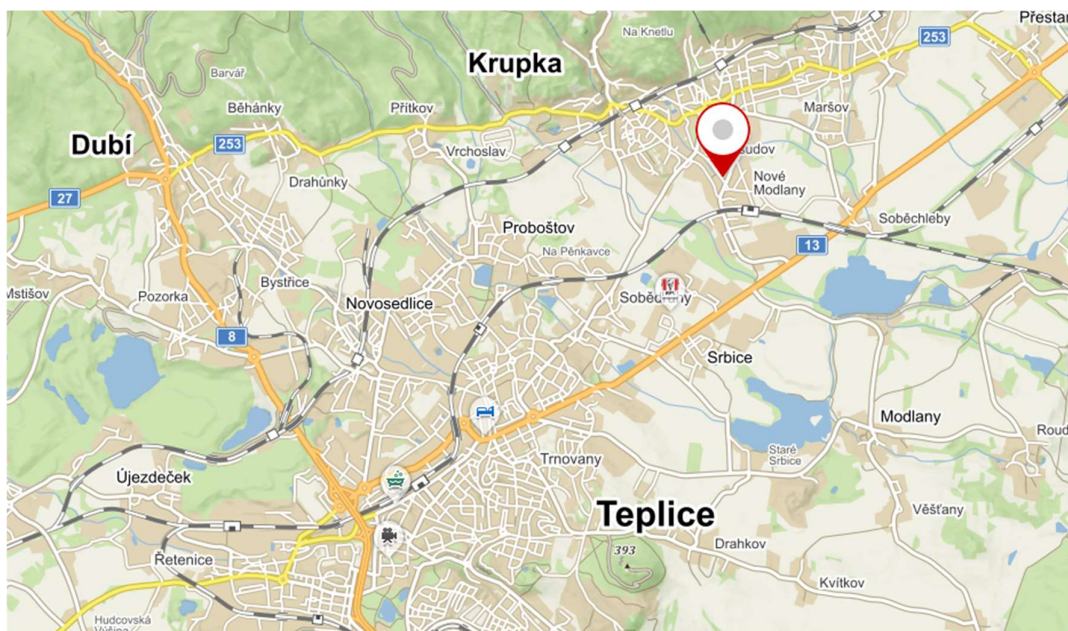
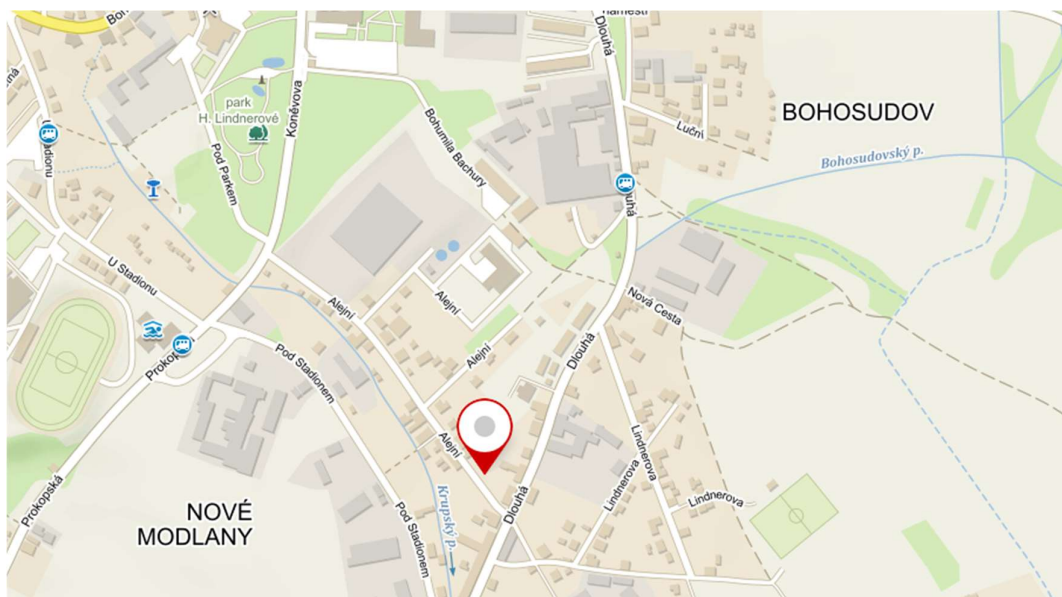
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Gereková Lucie
Údaje o vlastníkovi předány soudu s žádostí o prodej, dědictví - Gerek Milan

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

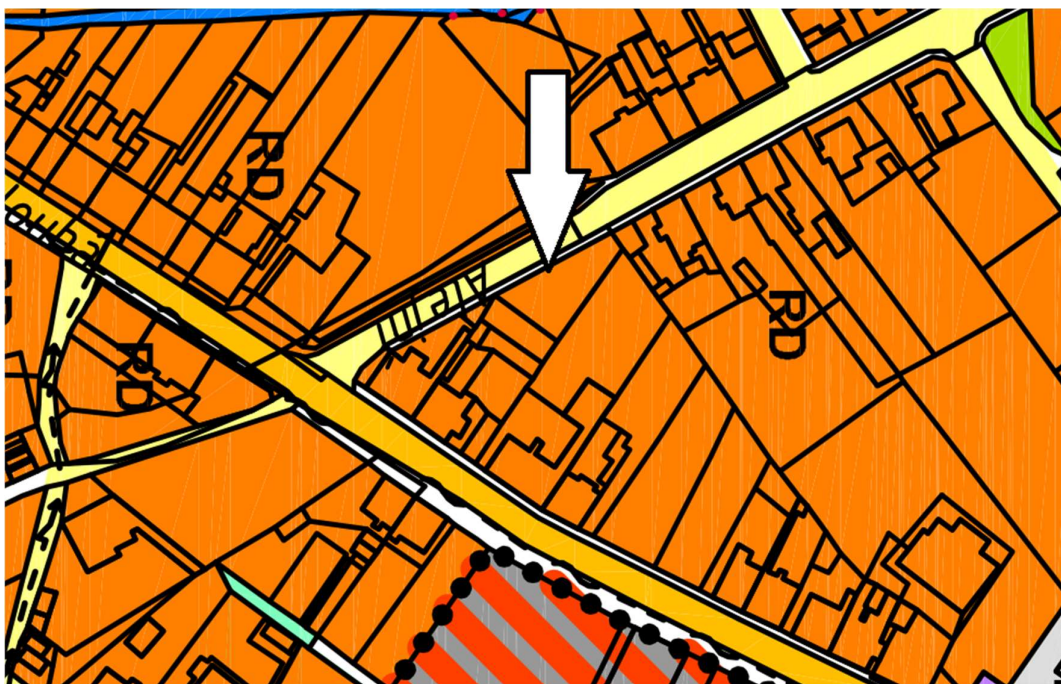
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)



## Situace nemovitosti v mapě



# Územní plán obce



BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

## Pořízená fotodokumentace





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

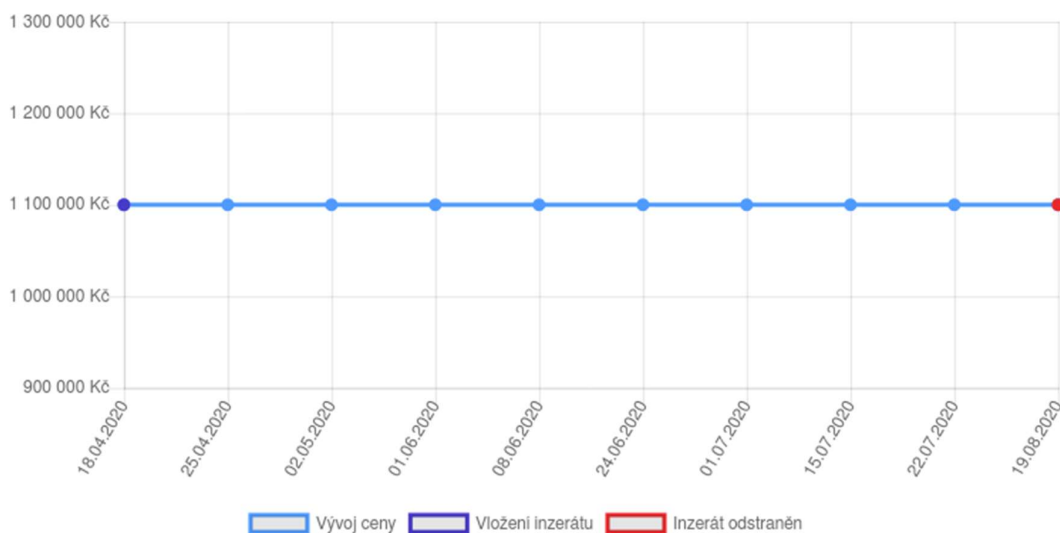


**Prodej, Pozemek, 659 m<sup>2</sup>, Krupka, okres Teplice**

**Celková cena: 1.100.000 Kč**

**Adresa: Krupka, 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>	Krupka, okres Teplice	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Cena</b>	1 100 000 Kč	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	659		

#### Slovní popis

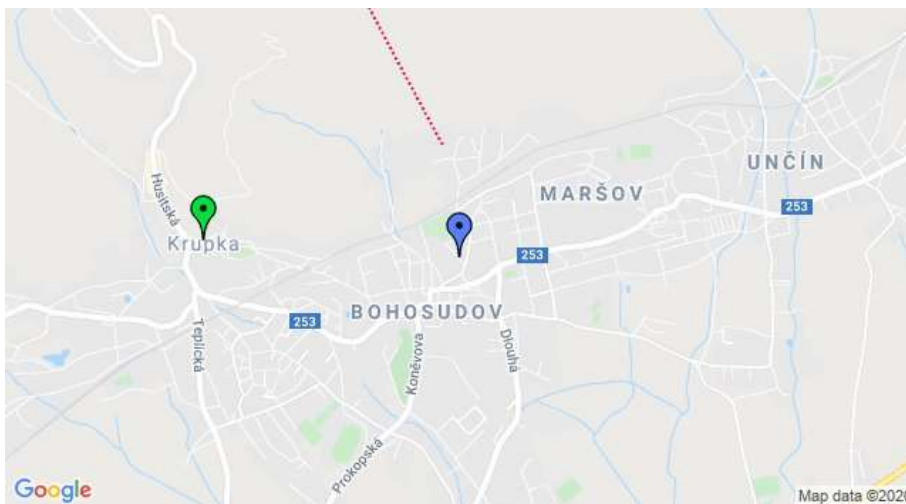
Stavební pozemek o výměře 659 m<sup>2</sup>, který se nachází na okraji malé obytné zóny na výstavbu 12 rodinných domů. Přístupová cesta je z obecní komunikace ve společném podílovém vlastnictví majitelů jednotlivých pozemků. Na okraji pozemku je vybudován

pilíř s přívodem elektřiny, voda a kanalizace se napojí v cestě, plyn do zóny není přiveden. Po celé levé straně pozemku jsou vzrostlé stromy a zelené plochy ve vlastnictví města. Jedná se o velice klidné místo k bydlení, veškeré služby, zastávky MHD a supermarket jsou v docházkové vzdálenosti

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

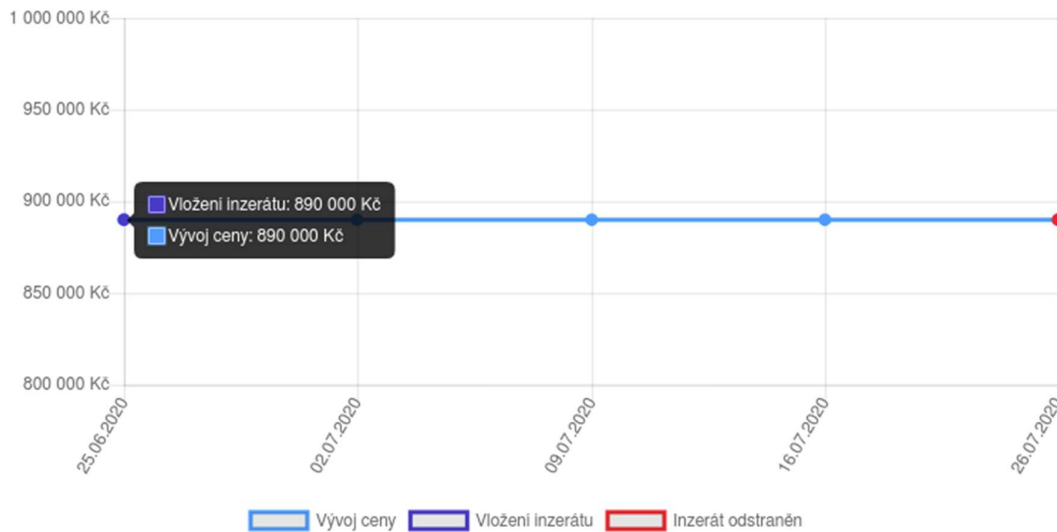


**Prodej, Pozemek, 573 m<sup>2</sup>, Na Výrovce, Krupka, okres Teplice**

**Celková cena:** 890.000 Kč

**Adresa:** Na Výrovce, Krupka, 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>	Na Výrovce, Krupka, okres Teplice	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Cena</b>	890 000 Kč	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	573		

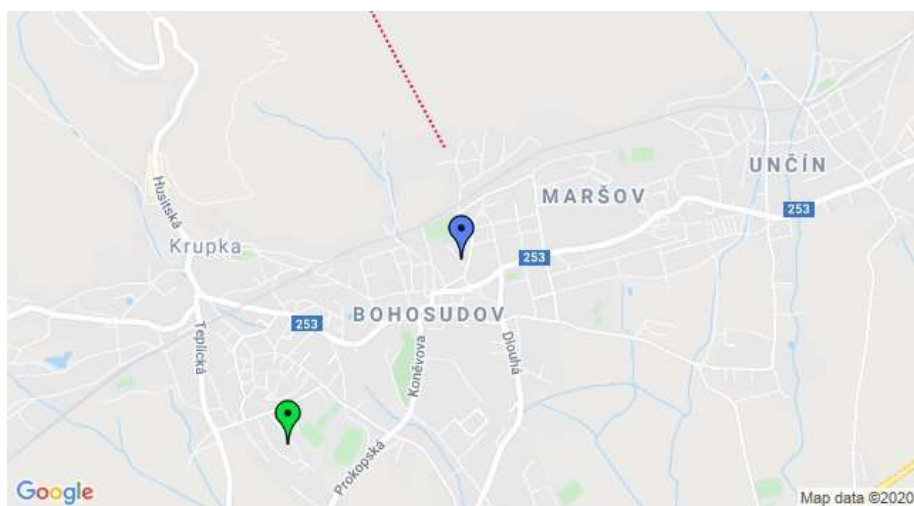
### Slovní popis

Parcela o celkové výměře 573 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek, který je situovaný v zastavitelném území. Projekt pro výstavbu rodinného domu je v ceně. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku (voda a kanalizace - dle stávajícího projektu je vyjádření o možnosti napojení, v ceně je vodovodní šachta k instalaci), elektřina je zavedena, kabel pro TV je zavedený.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

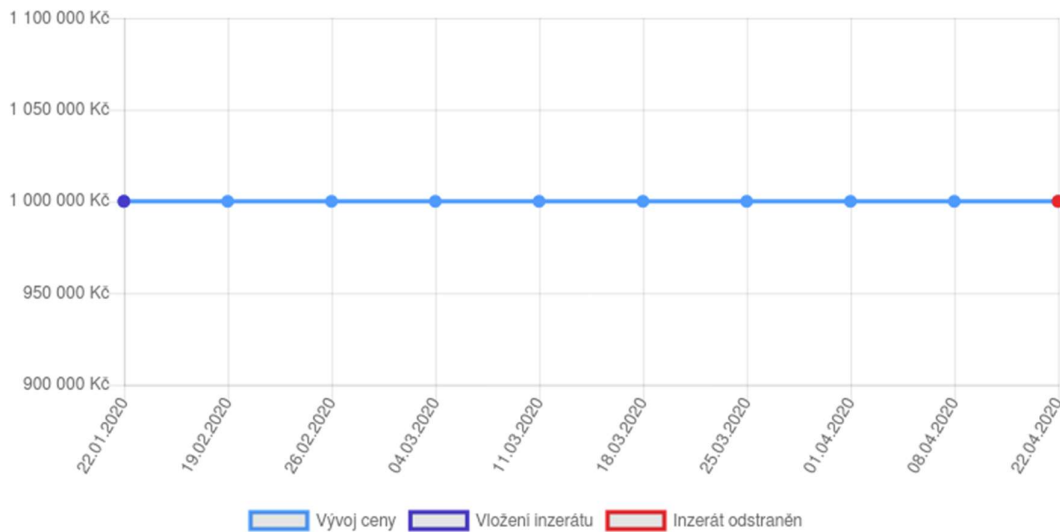


**Prodej, Pozemek, 614 m<sup>2</sup>, Srstice, okres Teplice**

**Celková cena: 1.000.000 Kč**

**Adresa: Srstice, 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>	Srstice, okres Teplice	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Cena</b>	1 000 000 Kč	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	614		

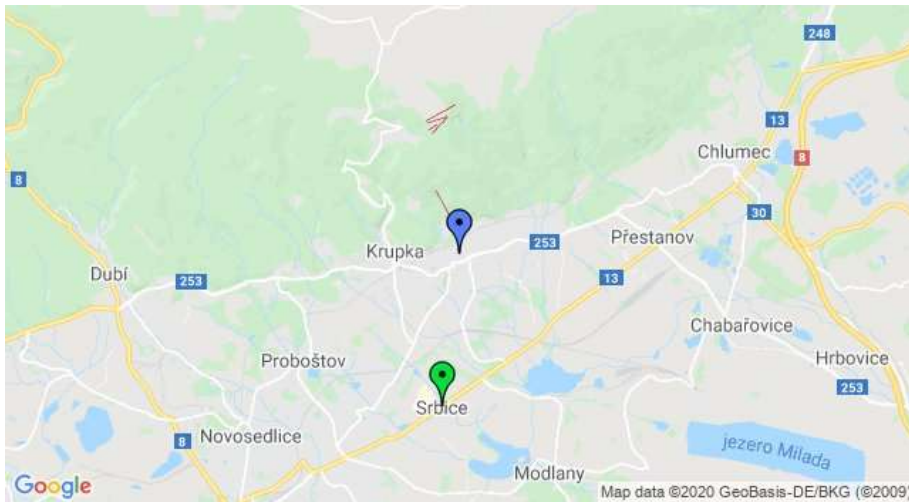
### Slovní popis

Stavební parcela o vel. 614 m<sup>2</sup> v obci Srstice, hned vedle vodní nádrže Modlany. Na pozemku je přípojka elektřiny i vody a kanalizací je řešena jímkou. Veřejná kanalizace je ve výstavbě. Přístup na pozemek je z veřejné komunikace a v těsném sousedství stojí rodinné domy. Součástí pozemku je mobilheim o dispozici 2kk (kuchyně s obývacím prostorem, ložnice a koupelna s vanou a splachovacím WC).

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

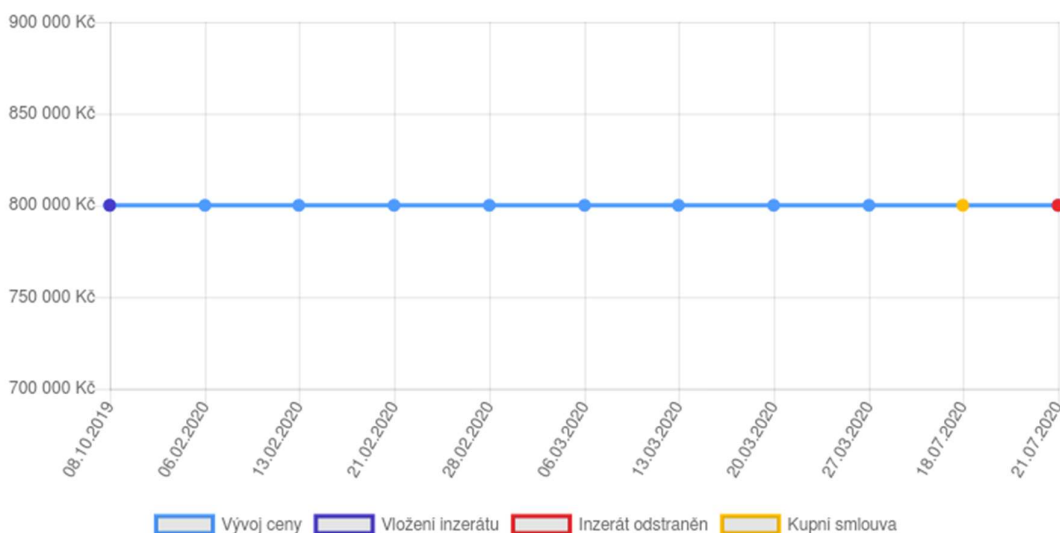


**Prodej, Pozemek, 730 m<sup>2</sup>, Dubská, Dubí, okres Teplice**

**Celková cena:** 800.000 Kč

**Adresa:** Dubská, Dubí, okres Teplice

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



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

<b>Adresa</b>	Dubská, Dubí, okres Teplice	<b>Číslo řízení</b>	V-3980/2020 - 509
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	800 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	730
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	18.07.2020	<b>Současné využití</b>	pro bydlení

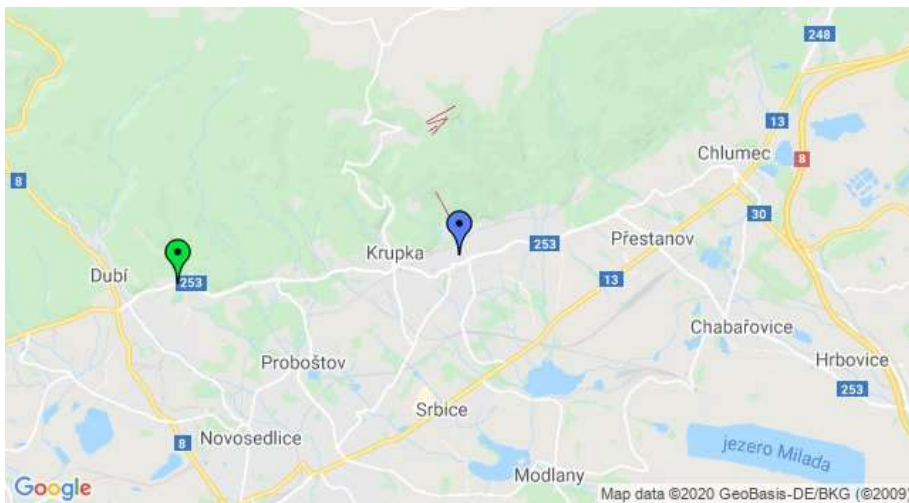
### Slovní popis

Jižně orientovaný pozemek s krásným výhledem na České středohoří. Na pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě (voda a elektřina). Na pozemku se dá okamžitě stavět. Na sousedních parcelách stojí 3 nové domy a jeden původní.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost