

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3097-1.38/18

obvyklé ceně nemovité věci rodinného domu čp. 297 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. 344 a zahrady p.č. 345 v k.ú. Dubí u Teplic, obec Dubí, okres Teplice

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s.
insolvenční dlužník Tereza Sušková
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci rodinného domu čp. 297 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. 344 a zahrady p.č. 345 v k.ú. Dubí u Teplic, obec Dubí, okres Teplice za účelem insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 27.10.2018 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 8 včetně titulního listu, 5 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 3.11.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci rodinného domu čp. 297 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. 344 a zahrady p.č. 345 v k.ú. Dubí u Teplic, obec , okres Teplice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	rodinný dům čp. 297 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. 344 a zahrady p.č. 345 v k.ú. Dubí u Teplic, obec Dubí, okres Teplice
Adresa předmětu ocenění:	Zahradní 297 417 01 Dubí
LV:	1284
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Dubí
Katastrální území:	Dubí u Teplic
Počet obyvatel:	7 927

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.10.2018 za přítomnosti rodinného příslušníka insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Teplice ze dne 9.10.2018 pro k.ú. Dubí u Teplic LV 1284 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Dubí u Teplic v lokalitě oceňované nemovitosti v M 1:1000
- prohlídka rodinného domu čp. 297, pozemku p.č. 344 a 345 a příslušenství
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace rodinného domu a příslušenství
- individuální výpočet koeficientu vybavení rodinného domu čp. 297
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Tereza Sušková, r.č. 995920/3067

jediný vlastník

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci rodinného domu čp. 297 včetně pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. 344 a zahrady p.č. 345 a příslušenství předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou nemovité věci rodinného domu, pozemkových parcel, příslušenství a venkovních úprav. Insolvenční dlužník slečna Tereza Sušková v nemovité věci bydlí s matkou. Insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce a zpřístupnil prostřednictvím matky nemovitou věc k prohlídce a zaměření. Výše uvedená nemovitá věc je tedy užívána ke svému určenému účelu. Stáří rodinného domu není doloženo žádnými původními podklady, dle dochovaných původních stavebních prvků rodinného domu - masivní kamenné zdivo podzemního podlaží o tl. 90, zpracování prvků krovu, kamenné schody domu v celém domě, prkenné podlahy v obytných místnostech, použití kleneb jako překladů i stropů v PP i

poloha nemovité věci přímo na průjezdní komunikaci místa se výstavba rodinného domu odhaduje na přelom 19. a 20. století, stáří tedy cca 110 - 120 let. V průběhu životnosti byly na rodinném domě provedeny modernizační zásahy. Vybavenost soc. zařízením obou koupelen před cca 40 lety, vybavení kuchyně cca 25 lety, podlaha z keramických dlaždic ve vstupním prostoru a bývalém obchodním prostoru přízemí, prkenné podlahy překryté deskami na bázi s koberci, instalace ústředního vytápění s kotlem na tuhá paliva před cca 50 lety.... Stavebně technický stav rodinného domu je vyjádřen individuálním výpočtem koef. vybavení viz. příloha.

Obsahem rodinného domu je bytová jednotka 4+1 s příslušenstvím - jeden pokoj v podkroví. Rodinný dům je podsklepen, je dvoupodlažní, v půdním prostoru jeden podkrovní pokoj.

Insolvenční dlužník získal nemovitou věc do vlastnictví na základě Usnesení soudu o schválení dědické dohody v roce 2008.

Rodinný dům je možno napojit na všechny inž. sítě včetně plynovodu, ten však není do domu zaveden. Stavební dokumentace rodinného domu není dostupná, proto bylo provedeno zaměření skutečného stavu místností a prostor rodinného domu laserovým měřidlem. Celkově rodinný dům nevykazuje zásadních stavebních poruch, značně zanedbaná je údržba obvodového pláště, zejména opadané omítky mimo uliční stranu, stav taškové krytiny. V interiéru je třeba rekonstruovat podlahy v přízemních místnostech, viz. fotodokumentace.

Bylo zjištěno, že pozemkové parcely zast. plochy p.č. 344 a zahrady p.č. 345 tvoří s rodinným domem čp. 297 a vším příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Dům je domem obytným a současně svým rozsahem rodinným domem dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci exteriéru i interiéru rodinného domu /viz. příloha/.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že rodinný dům vč. příslušenství a pozemkových parcel je umístěn v centru obce podél průjezdné komunikace napojené v obou místech na městské ulice dále ústící na státní komunikaci 8 vedoucí na státní hranici/Cínovec/ v níž jsou současně vedeny inž. sítě. Nemovitá věc rodinného domu je postavena jako řadová nesourodá koncová v řadě podobných původních rodinných domů v kolmém směru na uliční čáru. V okolí i přes komunikaci podobné původní rodinné nemovité věci. Napojení nemovité věci na inž. sítě již zmíněno.

Na ploše pozemku jsou provedeny jen minimálně venkovní úpravy. Za domem na dvorku betonové plochy a chodníky betonové dlažby, vnitřní ploty jako výběhy pro chované psy z ocel. sloupků a kari sítí, sousední ploty zahrady z betonového a kamenného prahu, ocelové sloupky a neprůhledná prkenná výplň s lazurovými nátěry. Ve dvoře je postaven kotec pro psa z ocelové konstrukce z profilů opláštěné z kari sítí, plochá střecha s trapezovým plechem, podlaha z betonových dlaždic.

Na konci pozemku jsou postaveny dvě drobné stavby:

- zděná kolna bez omítky z cihel CDm o tl. 25 cm, plochá střecha s živičnou lepenkou, klempířský žlab, uvnitř hladká omítka, vně bez omítky, betonová podlaha, sklobetonové okno,
- vedle je pak postaven větší objekt dílny a skladu, zděný o tl. 30 cm, rovný strop s omítkou/rákos/, betonová podlaha, okna dřevěná špaletová, vnitřní dveře náplňové se sklem do dřevěných zárubní, osazena domácí vodárna. Uvnitř půdorysu provedena kopaná studna skružená o hl. cca 10 m, ele. instalace vč. motorové. Zastřešení je pultovou střechou s eternitovými šablonami, klempířské konstrukce střechy částečně nefunkční, vnější omítka hladká, opadání zejména ve spodní výšce objektu, objekt bez prováděné údržby. Přípojky inž. sítí vedeny do domu přímo z ulice.

Oceňovaný pozemek nemovité věci je složen ze dvou pozemkových parcel zastavěné plochy a zahrady. Pozemek je půdorysně lomený obdélník podélně kolmý na uliční čáru, povrchově je rovinný. Pozemek je řadový vnitřní, z obou stran sousedící s podobnými rodinnými nemovitostmi.

Vstup k nemovité věci zajištěn přímo z obecní komunikace ulice Zahradní. Plocha pozemku vč. venkovních úprav a vedlejších staveb není příliš udržován. Napojení pozemku na inž. sítě již zmíněno.

Nemovitá věc rodinného domu vč. příslušenství a pozemku je položena jako už bylo řečeno v centru obce podél průjezdní místní komunikace Zahradní. V blízkém okolí nemovité věci je zabezpečena jen základní infrastruktura, vyšší pak zejména v Teplicích. Obec Dubí je napojena na okolí jak po silnici tak i železnici, obec v těsném sousedství Teplic je položena na státní komunikaci 8 vedoucí na hranici. V okolí obce obce místního významu Košťany, Krupka, jižně bývalé okresní město Teplice.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Rodinný dům čp 297

Nález:

Jde o ocenění rodinného domu obsahujícího bytovou jednotku o velikosti 4+1 se soc. vybavením. Za rodinným domem jsou postaveny dvě zděné kolny s pultovým zastřešením viz. popis dříve a venkovní úpravy. Rodinný dům je postaven jako řadový koncový v nesourodé individuální výstavbě. Dům je zděný z masivního /kamenného a cihelného/ zdiva o cca tl. 90 - 45 cm. Rodinný dům je cele podsklepen, dále dvoupodlažní, podkrovním prostorem jeden pokoj s vytápěním. Půdorys rodinného domu je v základu jednoduchý obdélník, přízemní podlaží je doplněno z levé strany trojúhelníkovou přístavbou původně sloužící jako obchodní prostora. Nad touto přístavbou je v I. patře vytvořena nepochozí terasa s živícnou krytinou a bez zábradlí. Zastřešení domu je sedlovou střechou, krytina tašková pálená drážková, přístavba jak již uvedeno se střechou plochou a živícnou povlakovou krytinou. Klempířské konstrukce střechy - žlabů a svodů, okenní parapety na domě nejsou osazeny, na uliční fasádě tvořeny parapetní římsou. Venkovní omítky domu štukové, na uliční straně architektonicky zdobena římsami, lemováním oken, svislou bosáží. Zadní strana domu a oba štíty s omítkou hladkou značně opadanou, na dvorní straně zcela. Vstupní dveře do domu i bývalého krámu dřevěné náplňové do domu dvoukřídle s prosklením.

Dům je tedy zděný o tl. cca 90 - 45 cm, v podzemí kamenné, stropy v podzemí klenuté, ostatní rovné dřevěné trámové s omítkou, schody v domě jsou provedeny kamenné v celém domě, mezipodesty teracové. Okna domu do ulice starší dřevěná zdvojená, na ostatní strany domu dřevěná zdvojená novější, okno z pokoje v přízemí dvojité. Vstupní dveře z ulice dřevěné náplňové s prosklením do dřevěných zárubní i do bývalého krámu. Vnitřní dveře v celém domě hladké bílé do ocel. zárubní, v podkroví náplňové původní do dřevěných zárubní. V domě běžné štukové omítky, v podzemí hrubé. Podlahy v domě - podzemí z cihelné dlažby naplocho. V obytných podlažích keramické dlažby v chodbách a soc. vybavení, ostatní prkenné a s překryvem z desek na bázi dřeva a koberce.

Vybavení domu:

Přízemí:

- záchod - prostor bez sanitárního vybavení /nedokončeno, neužíváno/,
- koupelna s umyvadlem na noze, vana plechová, keramický obklad a dlažba,
- kuchyně s kuch. nábytkem, dřezem, sporák elektro, bez obkladu, jekor na dlažbě,

I. patro:

- koupelna - sprcha na vaničce bez zástěny, umyvadlo na noze, WC mísa kombi, keramické obklady a dlažby.

Vytápění rodinného domu je ústřední na TP, TUV z ele. boileru v podzemí. Napojení domu na inž. síť je úplné, plynovod do domu nezaveden. Ele. proud vč. motorového.

Celkově je dům ve stavebně v mírném podstandardním technickém stavu a je schopen užívání. Zejména stav obvodového pláště značně zanedbán. Insolvenční dlužník tam pobývá s rodinou.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha rodinného domu byla zjištěna zaměřením jednotlivých místností a prostor laserovým měřidlem.

Výpočet:

podzemí:

- v podzemí 4 sklepní prostory/ kotelna s kotlem na PT/
25,28 m²

přízemí:

- vstupní zádveří a chodba	8,32 m ²
- záchod /neužívaný/	1,17 m ²
- chodba	1,94 m ²
- kuchyně	4,92 m ²
- jídelna	16,99 m ²
- koupelna	2,09 m ²
- obýv. pokoj	17,91 m ²

I. patro:

- sklad	5,48 m ²
- pokoj	18,49 m ²
- pokoj	20,11 m ²
- koupelna	3,55 m ²

podkroví:

- pokoj	6,43 m ²
---------	---------------------

Užitná plocha podzemí, komunikačních prostor, podkroví se krátí koef. 0,500 jako vedlejší zázemí rodinného domu.

celkem	132,68 m ²
--------	-----------------------

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Rodinný dům čp.297

obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Byly porovnávány výměrově a typově podobně velké rodinné domy v rozmezí užitné plochy od 130 - do 150 m² užitné plochy původní výstavby. Ve obci Dubí byly shledány jen 3 aktuální nabídky

porovnatelných nemovitostí, proto bylo šetření rozšířeno na nejbližší okolí míst uvedených v porovnávací tabulce a bylo tak shledáno celkem 7 nabídek porovnatelných rodinných domů.

místo	užitná plocha m ²	nabídková cena tis. Kč	cena za m ² už. pl. Kč	výměra pozemku m ²
Dubí	130	3 290	25 310	550
„-“	150	2 500	16 670	1 680
„-“	120	3 950	32 920	600
Trnovany	130	1 570	12 080	539
Novosedlice	130	2 650	20 385	135
Teplíce-Hřbitovní	140	4 000	28 570	1 488
Proboštov	148	4 320	29 190	338

Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je na dostatečné úrovni. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 1,57 mil do 4,32 mil. Kč byla stanovena průměrná cena užitné plochy.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nemají pro určení obvyklé ceny pro tento druh nemovité věci dostatečnou vypovídací hodnotu /schopnost/, metoda porovnáním je zákonně upřednostněna. pokud jsou pro ní nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² užitné plochy rodinného domu je
23.590,- Kč/m².

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu potom bude:

132,68 m² * 23.590,- Kč/m² = 3,129.921,- Kč.

Statistika určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných nemovitostí /i z fotodokumentace/ jde o rodinné domy jejichž vybavenost je alespoň na standardní úrovni a nemovité věci jsou okamžitě provozuschopné. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu plně nedosahuje /viz. popisy dříve/. Proto se z tohoto důvodu se bude dále obvyklá cena upravovat koeficientem vybavení dle výpočtu příloženého v příloze ve výši 0,872. Potom:

3,129.921,- Kč * 0,852 = 2,666.693,- Kč

Takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodeje nemovitých věcí jako rodinných domů tak i pozemků. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. sítě, vlastnické struktury a stísněnosti na pozemku, celkovému prostředí v regionu v našem případě o 15 % /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy 15%/ . Potom:

2,666.693,- Kč * /1,0-0,15/ = 2,266.689,- Kč

Vedlejší stavby

Jak uvedeno dříve, za domem na zadní hranici pozemku postaveny zděné kolny obsahující dílnu, sklady, kolny jsou schopny užívání. Jejich obvyklá cena je odhadnuta na základě předchozích

ocenění na

20.000,- Kč

Stavby celkem

2,286.689,- Kč

Pozemek

Při sledování trhu s nemovitými věcmi tohoto druhu oceňované nemovité věci bylo zjištěno, že pozemek této nemovité věci je výměrově podstandardní s pozemky porovnávaných nemovitých věcí. Celková výměra pozemku je 390 m². Z pozemků porovnávaných nemovitých věcí rodinných domů je průměrná výměra pozemků v rozloze 761 m².

Pozemek nemovité věci je výměrově podstandardní než pozemky porovnávaných nemovitých věcí rodinných domů. Nemovitá věc má jen volnou plochu dvorku /zahradu/ za domem s kolnami. Jde tedy o prostředí stísněné, bez možnosti jakýchkoliv dalších ev. stavebních rozšiřování, úprav.... Z tohoto důvodu je v tomto případě použit tržní koeficient ve výši 0,850, viz. předchozí odstavec. Potom:

2,286.689,- Kč * /1,00-0,15/ =

1,943.686,- Kč

Obvyklá cena celkem

1,943.686,- Kč.

C. CENOVÉ VYJÁDRĚNÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník Tereza Sušková je jediným vlastníkem oceňované nemovité věci rodinného domu čp. 297 včetně příslušenství a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. 344 a zahrady p.č. 345 v k.ú. Dubí u Teplic, obec Dubí, okres Teplice. Proto nebude obvyklá cena nemovité věci z tohoto důvodu optimalizována pro tržní prostředí /prodej nevětšinového podílu vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci rodinného domu čp. 297 atd. v k.ú. Dubí u Teplic, obec Dubí, okres Teplice bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení jsou na nemovitou věc uvalena ještě zástavní práva soudcovské, z rozhodnutí správního orgánu a exekutorské, exekuční řízení. Tyto právní závady nemají vliv na výši určené obvyklé ceny nemovité věci.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnání, aby obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 297 včetně příslušenství a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. 344 a zahrady p.č. 345 v k.ú. Dubí u Teplic, obec Dubí, okres Teplice byla určena ke dni podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku:

1,950.000,- Kč

tj. slovy: jedenmiliondevětsetpadesát tisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Teplice ze dne 9.10.2018 pro k.ú. Dubí u Teplic LV 1284 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- informační mapa okolí obce Dubí
- kopie katastrální mapy k.ú. Dubí u Teplic v M 1:1000 v lokalitě nemovité věci
- výpočet individuálního koeficientu vybavení rodinného domu čp. 297
- fotodokumentace rodinného domu čp. 297, příslušenství a pozemku

Popis fotodokumentace

- 1/ rodinný dům čp. 297 - pohled na uliční stranu
- 2/ -,-,- - pohled na dvorní stranu
- 3/ vedlejší stavby kolen a pozemek
- 4/ a 5/ podzemní prostory sklepů /kotelna/
- 6/ zádveří a vstup /bývalý krám/
- 7/ kuchyně
- 8/ jídelna
- 9/ -11/ pokoje /10/ a 11/ v I. patře/
- 12/ koupelna v I. patře
- 13/ sklad v I. patře
- 14/ pokoj v podkroví

V Praze 3.11.2018

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3097-1.38/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3097-1.38/18.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2018 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

at.území: 633381 Dubí u Teplic

List vlastnictví: 1284

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sušková Tereza, Zahradní 297/80, 41702 Dubí	995920/3067	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

344

106 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Dubí, č.p. 297, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 344

345

284 zahrada

zemědělský půdní
fond

= právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

• Zástavní právo soudcovské

ve výši 260.800 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Křehlová Zuzana Bc., Jana Koziny 1375/12, Trnovany,
41501 Teplice, RČ/IČO: 705616/2828

Povinnost k

Parcela: 344, Parcela: 345

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 35 E-
1440/2008 -9 ze dne 11.12.2008. Právní moc ke dni 03.03.2009.

Z-5281/2009-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

• Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 2.105 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: 344, Parcela: 345

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký
kraj, ÚzP v Teplicích -1714567/2013 /2514-25200-505812 ze dne 23.08.2013.

Z-10039/2013-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

• Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 260.800 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Křehlová Zuzana Bc., Jana Koziny 1375/12, Trnovany,

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2018 00:00:00

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

kat.území: 633381 Dubí u Teplic

List vlastnictví: 1284

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

41501 Teplice, RČ/IČO: 705616/2828

Povinnost k

Parcela: 344, Parcela: 345

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-03471/2009 -330 ze dne 26.05.2015. Právní
účinky zápisu ke dni 26.05.2015. Zápis proveden dne 18.06.2015.

V-3848/2015-509

Pořadí k 26.05.2015 19:36

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Sušková Tereza, Zahradní 297/80, 41702 Dubí, RČ/IČO:
995920/3067

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 45 Nc-1300/2009 -5 ze dne 14.05.2009. Právní
moc ke dni 21.10.2009; uloženo na prac. Teplice

Z-12182/2009-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 344, Parcela: 345

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134
EX-03471/2009 -393 ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.09.2016.
Zápis proveden dne 29.09.2016; uloženo na prac. Teplice

Z-5254/2016-509

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 134 EX-03471/2009 -
559 ze dne 23.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.08.2018. Zápis proveden
dne 27.08.2018; uloženo na prac. Teplice

Z-4082/2018-509

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 134 EX-03471/2009 -
577 - odročení ze dne 26.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 26.09.2018.
Zápis proveden dne 02.10.2018; uloženo na prac. Teplice

Z-4586/2018-509

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Sušková Tereza, Zahradní 297/80, 41702 Dubí, RČ/IČO:
995920/3067

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-1870/2015 -12 ze dne
13.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2015. Zápis proveden dne
18.11.2015; uloženo na prac. Teplice

Z-6072/2015-509

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2018 00:00:00

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

kat.území: 633381 Dubí u Teplic

List vlastnictví: 1284

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

lomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-5607/2018-509

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Usnesení soudu o schválení dědické dohody 36 D-1187/1999 -279 ze dne 01.04.2008. Právní moc ke dni 22.05.2008.

Z-8598/2008-509

Pro: Sušková Tereza, Zahradní 297/80, 41702 Dubí

RČ/IČO: 995920/3067

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

345

22110

284

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

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

vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.10.2018 15:06:45

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Halsbrücke
Freiberg
Hilbersdorf
Weissenborn
Brand-Erbisdorf
Lichtenberg
Mulda
Dorfchemnitz
Sayda
Neuhausen
Kurort Seiffen
Jirkov
Most

Falkenberg
Conradsdorf
Naundorf
Muldenhütten
Berthelsdorf
Weigmannsdorf
Müdisdorf
Heibisdorf
Voigtsdorf
Friedebach
Clausnitz
Hainberg
Heidersdorf
Dittersbach
Horní Jiřetín
Mníšek
Rašov
Křížatky
Nová Ves v Horách
Vysoká Pec
Zajezdice
Václav

Niederbobritzsch
Oberbobritzsch
Pretzschendorf
Frauenstein
Dorfchemnitz
Cesky Jirjetin
Horní Ves
Litvinov
Lom
Branáň
Obrnice

Hartha
Tharandt
Dorfthain
Klingenberg
Höckendorf
Seifen
Malter
Pausdorf
Beerswalde
Reichstädt
Friedersdorf
Hartmannsdorf
Ammelsdorf
Reichenau
Schönfeld
Kurort
Bärenfels
Hermisdorf
Seyde
Neuhemsdorf
Moldava
Rahfeld-Zaunhaus
Moldava-Neuhäfeld
Hrob
Koštanov
Háj u Duchcova
Jenkov
Lahost
Duchcov
Zabrusany
Ledvice
Bílina
Branáň
Zelenice
Libčice
Hrobčice
Razice
Stěpanov
Lukov
Veleř

Rabenau
Oelsa
Possendorf
Kreischau
Dippoldiswalde
Schmiedeberg
Altenberg
Geising
Krupka
Teplice
Bystřany
Hostomice
Svetic
Kostomlaty pod Milešovkou
Milešov
Veleř

Tharandt
COSSMANNSDORF
naunsdorf
Karsdorf
Seifersdorf
Malter
Reimb
Hermisdorf
Oberhäslisch
Reinholdshain
Hirschbach
Reinhardtshain
Cunnersdorf
Luchau
Niedertrausdorf
Obertrausdorf
Dönschle
Kurort Kipsdorf
Kurort Waldyde
Bärenburg
Hirschsprung
Schellerhau
Falkenhain
Dittersdorf
Förstenaue
Gottelau
Förstenaue
Foltovice
Habarice
Horní Krupka
Chlumec
Strádo
Přestavl
Soběchleby
Srbice
Modlany
Beusko
Vestany
Zuhlice
Habr
SI
Manostice
Horní
Re
Zalany
Borislav
Zin
Milešov
Veleř

Heidenau
Donnerberg
Kreischau
Glashütte
Schmiedeberg
Altenberg
Geising
Krupka
Teplice
Bystřany
Hostomice
Svetic
Kostomlaty pod Milešovkou
Milešov
Veleř

Heidenau
Donnerberg
Kreischau
Glashütte
Schmiedeberg
Altenberg
Geising
Krupka
Teplice
Bystřany
Hostomice
Svetic
Kostomlaty pod Milešovkou
Milešov
Veleř

Heidenau
Donnerberg
Kreischau
Glashütte
Schmiedeberg
Altenberg
Geising
Krupka
Teplice
Bystřany
Hostomice
Svetic
Kostomlaty pod Milešovkou
Milešov
Veleř

Heidenau
Donnerberg
Kreischau
Glashütte
Schmiedeberg
Altenberg
Geising
Krupka
Teplice
Bystřany
Hostomice
Svetic
Kostomlaty pod Milešovkou
Milešov
Veleř



Rodinný dům čp. 297 v k.ú. Dubí u Teplíc

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení:

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	4,30	100	0,46	1,98
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	P	9,30	30	0,46	1,28
3. Stropy	S	9,30	70	1,00	6,51
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	P	3,00	100	0,46	1,38
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	30	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	70	1,00	0,49
7. Vnitřní omítky	P	6,40	30	0,46	0,88
7. Vnitřní omítky	S	6,40	70	1,00	4,48
8. Fasádní omítky	S	3,30	25	1,00	0,83
8. Fasádní omítky	S	3,30	25	1,00	0,83
8. Fasádní omítky	P	3,30	50	0,46	0,76
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	P	2,30	100	0,46	1,06
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	C	0,50	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	P	5,00	100	0,46	2,30
25. Záchod	P	0,40	100	0,46	0,18
26. Ostatní	P	3,00	100	0,46	1,38
Součet upravených objemových podílů					85,24
Koeficient vybavení :					0,8524



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14