

KALICH · TŘEBUŠÍN

PASTVINY

ČESKÉ STŘEDOHORÍ



VÍTEJTE DOMA V TŘEBUŠÍNĚ



OBSAH

04	Vyjímečná příležitost
06	Život na ranči
08	Malebná obec
10	Dostupnost & vybavenost
12	Třebušín a okolí
14	Mapa lokace
16	A Ranč
18	B Dům
20	C Stavební pozemky
22	Másterpán & vize
27	Rekapitulace nabídky
28	Náš tým
30	Kontakt





VÝJIMEČNÁ PŘÍLEŽITOST

Není mnoho šancí koupit srdce české krajiny. Pastviny pod Kalichem jsou přesně tímto okamžikem.



PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU

Soubor ucelených pozemků v CHKO České středohoří pod horou Kalich s kouzelnou malou obcí Třebušín. Před 20 lety zde na samém okraji obce začalo vyrůstat rodinné sídlo, které je svojí rozlohou a svým umístěním doslova ojedinělé.

Na ploše téměř 300.000 m² se nachází malé údolí, které tvoří ucelený životní prostor. Chcete-li navštívit nejvzdálenější místo své parcely, trvá vám příjemná cesta téměř půl hodiny. Dnes se na pozemcích okolo domu pasou stáda koní. Můžete se procházet okolo nekončících pastvin a po svém mostku přejít nad potokem, který protéká vašimi pozemky.

ŽIVOT NA RANČI

Místo, kde se zastaví i čas, a Vy tak můžete zapomenout na starosti všedních dní. Pozorovat krajinu z terasy u šálku dobré kávy a vychutnat si prostor kolem sebe.



LIFESTYE

Po kávě vyrazíte na procházku po svých pozemcích. Máte-li štěstí, zahlédnete raky. Na místě zvaném skalka vystupuje z louky čedičová skála, ze které vyrůstá několik stromů. Vy si, jako jediný pán této malé hory, sednete na svou skálu a díváte se na vesničku s kostelíčkem a roubenými chalupami a také horu Kalich, na jejímž vrcholu je zřícenina husitského hradu.

Lehce pohnete hlavou a kocháte se pohledem na dominantu Verneřické pahorkatiny, pohoří Velké sedlo. Rozhlédnete se a uvidíte pokojně se pasoucí koně. Na louce zvané „Za hřištěm“ vystupujete po strmém svahu na konec svého domova.

Pohlédnete zpět. Váš dům se ztrácí na horizontu a před vámi jsou jen pastviny, stromořadí, hora Kalich. Všude okolo vás je klid, pohoda.

Na spodní části louky pod vámi se pase stádo daňků.







ZŘÍČENINA HRADU KALICH

Hrad založil husitský hejtman Jan Žižka roku 1421 a byl to jediný hrad v jeho osobním vlastnictví . Po husitských válkách se v jeho držení vystřídalo několik majitelů, ale koncem patnáctého století byl hrad již opuštěn. Jeho pozůstatky jsou od roku 1964 chráněné jako kulturní památka.



KOSTEL SV. MIKULÁŠE

Kostel svatého Mikuláše v Třebušíně je barokní sakrální stavbou tvořící dominantu obce. Je chráněn jako kulturní památka České republiky a stal se centrem litoměřického vikariátu.



KLASICKÁ ARCHITEKTURA

I přes stavební rozvoj posledních let si obec Třebušín zachovala malebnou tvář s množstvím dochovaných a nově postavených objektů zachovávajících původní architekturu . Díky tomu je obec tak kouzelná.



RYBNÍK MACHČÁK

Rybník se na historických mapách nazýval Mühlbach nebo Mühlteich. Dnešní název je odvozen od posledního mlynáře Františka Machka v Třebušíně, který stával na východě v blízkosti rybníku. Dnes slouží jako místo odpočinku s ornitologickou pozorovatelnou.



VESNICE A NÁVES

Stejně jako další části obce si i náves zachovala svou tvář a vy se tak můžete přenést do doby, kdy se obec teprve budovala. Díky úzkým průjezdům netrpí nadměrnou automobilovou dopravou.



ÚCHVATNÁ PŘÍRODA

Obec se nachází v srdci Českého středohoří, obklopená úchvatnou přírodou. Díky této strategické pozici si můžete užívat volnočasové aktivity od turistiky a jízdy na kole až po dlouhé projížďky na koních všude po okolí.

MALEBNÁ OBEC

Třebušín je poklidná obec v srdci Českého středohoří. Dominantou přírody je vrch Kalich, na němž jsou k vidění zbytky Žižkova hradu, nebo národní přírodní rezervace, zřízená na nejvyšším bodu Verneřického středohoří Sedle, která poskytuje svým návštěvníkům možnost příjemně stráveného volného času.



DOSTUPNOS & OBČANSKÁ VYBAVENOST



Třebušín je obec, ze které je všude blízko. Do hodiny jste v Praze nebo v Drážďanech, za pár minut v Litoměřicích, Teplicích, nebo Ústí nad Labem.

VŠE NA DOSAH RUKY

V obci je téměř kompletní občanská vybavenost. Najdete zde mateřskou školku, základní školu, obchod, hospodu, kde můžete posedět popít a pojišť. Lékařské středisko, nákupní centrum a další služby jsou v nedalekých Litoměřicích. Krajské úřady pak v Ústí nad Labem.



VZDÁLENOSTI

Třebušíň – Praha 75 km / 55 min.

Třebušíň – Ústí nad Labem 17 km / 22 min.

Třebušíň – Drážďany 82 km / 1 hod.

Třebušíň – Litoměřice 11 km / 14 min.

Třebušíň – Ústěk 14 km / 15 min.



TŘEBUŠÍN A OKOLÍ

Krásu okolí nejlépe vystihne
pohled z hradu Kalich.



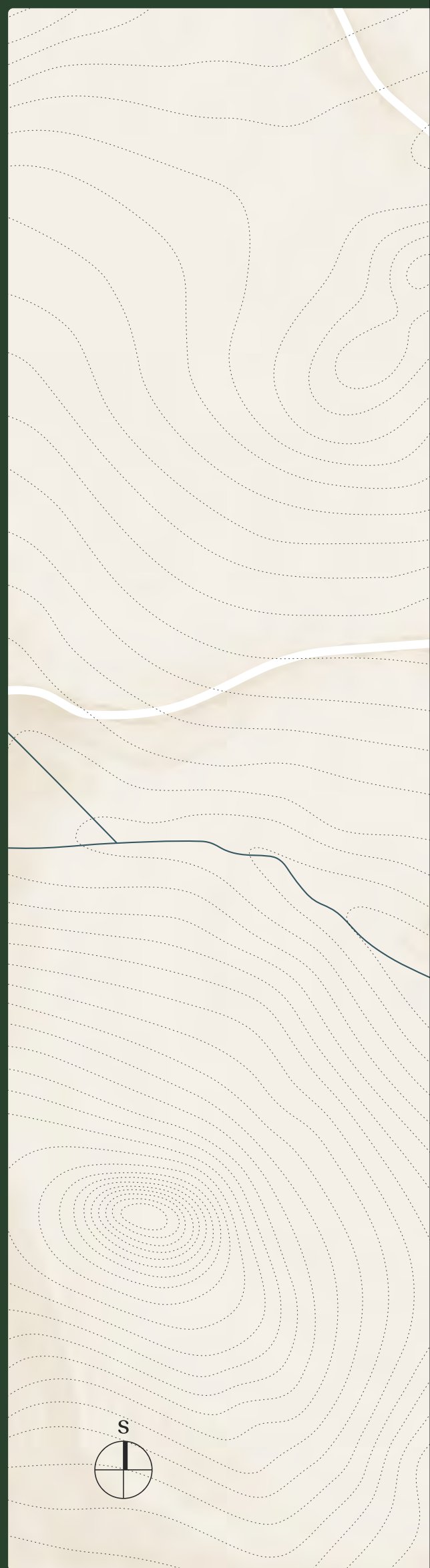
V SRDCI ČESKÉHO STŘEDOHOŘÍ

Otevře se Vám nevšední výhled do kraje, kdy při dobré viditelnosti je vidět Říp, Mělník a někdy až Praha. V okolí je mnoho turistických stezek, nejznámější je Hradní stezka mapující hrady Českého středohoří. Na své si také přijdou cyklisté, kteří mohou navázat na několik cyklostezek.

MAPA LOKACE

Mapa investičních pozemků,
a občanské vybavenosti obce.

- A** **Ranč** (str. 16)
 - B** **Dům** (str. 18)
 - C** **Stavební pozemky** (str. 20)
-
- 01** Obecní úřad Třebušín
 - 02** Pamětní sloup
 - 03** Potraviný
 - 04** Zámek
 - 05** Kostel sv. Mikuláše
 - 06** Mateřská škola Pod Kalichem
 - 07** Dětské hřiště
 - 08** Kulturní dům
 - 09** Zřícenina hradu Kalich
 - 10** Dům pro seniory
 - 11** Rybník Machčák
 - 12** Ornitologická pozorovatelna





Ranč vlastní a provozuje spolehlivě fungující společnost 3V, a.s. Celý projekt pastvin, ranče a chovu koní je pod státními dotacemi, které z projektu od samého začátku dělají výnosnou investici.



POPIS INVESTICE :

Provoz ranče je zajištěn nejen dotacemi přesahujícími jeden milion korun českých ročně, ale také pronájmem stájí a jízdáren a prodejem sena z pozemků. Záleží na novém majiteli, jaký business vytvoří na velkorysém prostoru. Aktuálně je čistý výnos necelých tři čtvrtě milionu korun českých.

Všechny pozemky určené k aktivnímu chovu koní jsou zasíťované - elektřina, voda s automatickými pítky pro koně, ohrady a zpevněné cesty

STAVBY A ZAŘÍZENÍ (SOUČÁSTÍ PRODEJE):

- A. Horní stavba (částečně zděná), kancelář, sociální zařízení, prostor pro správce, sedlovna, 5 boxů.
- B. Sportovní stáj dřevostavba 6 boxů
- C. ARO stáj - dřevostavba 4 boxy
- D. Velký přístřešek se 4 boxy a sedlovnou - dřevostavba
- E. Zděná stavba - sklad, dílna a 4 boxy pro koně
- F. Společenská místnost se sociálními zařízeními, terasou a zázeminím pro ošetřovatele, sedlovna. Částečně zděná stavba.
- G. Přístřešek - přístřešek bývalé čerpací stanice
- H. Krytá hala- jízdárna- kombinace hliníková konstrukce, oplachtování
- I. 3 x Ubytovací chatky
- J. 5 x Přístřešky pro koně - kombinace železné a dřevěné konstrukce
- K. Písková jízdárna, částečně osvětlená
- L. Kruhová jízdárna
- M. Vrtaná studna
- N. Kopaná studna

POZEMKY

POZEMEK	VÝMĚRA	DRUH POZEMKU
60/1	366	Zastavěná plocha a nádvoří
60/2	144	Zastavěná plocha a nádvoří
60/3	473	Zastavěná plocha a nádvoří
188	190	Zastavěná plocha a nádvoří
300	18	Zastavěná plocha a nádvoří
310	556	Zastavěná plocha a nádvoří
311	173	Zastavěná plocha a nádvoří
146/4	2.043	TTP
147	1.945	Orná půda
152	100	TTP
156/3	192	TTP
157/1	9.000	TTP
157/8	1.351	Ostatní plocha
157/11	33.099	TTP
157/13	2.213	Ostatní plocha
157/14	3.955	Ostatní plocha
157/15	1.202	Ostatní plocha
158/1	2.238	Ostatní plocha
158/3	771	Ostatní plocha
716/1	1.399	Orná půda
145/37	34	Ostatní plocha
769	108	TTP
770/14	699	TTP
776/30	51.776	TTP
861/8	49	Vodní plocha
861/9	62	Vodní plocha
1080	1.121	Ostatní plocha
714	1.295	Orná půda
116.572 m²		



B RODINNÝ DŮM

INVESTIČNÍ ČÁST

Prostorné rodinné sídlo s velkým potenciálem. Má totiž užitnou plochu téměř 400 m² a interiér je vyroben z materiálů, které si dlouhodobě uchovávají kvalitu a nadčasový rustikální vzhled.



POPIS INVESTICE :

Cihlový dům je z roku 2010 a zásobuje ho voda z vrtané studny. Napojen je na obecní kanalizaci a vytápí se automatickým kotlem na pelety. Také je zde krb.

Přízemí je přístupné třemi vchody současně s výstupy na tři terasy. Samotná garáž je určena pro dvě vozidla. V přízemí se nachází vstupní místnost se dvěma odkládacími místnostmi, pak chodba se schodištěm do patra.

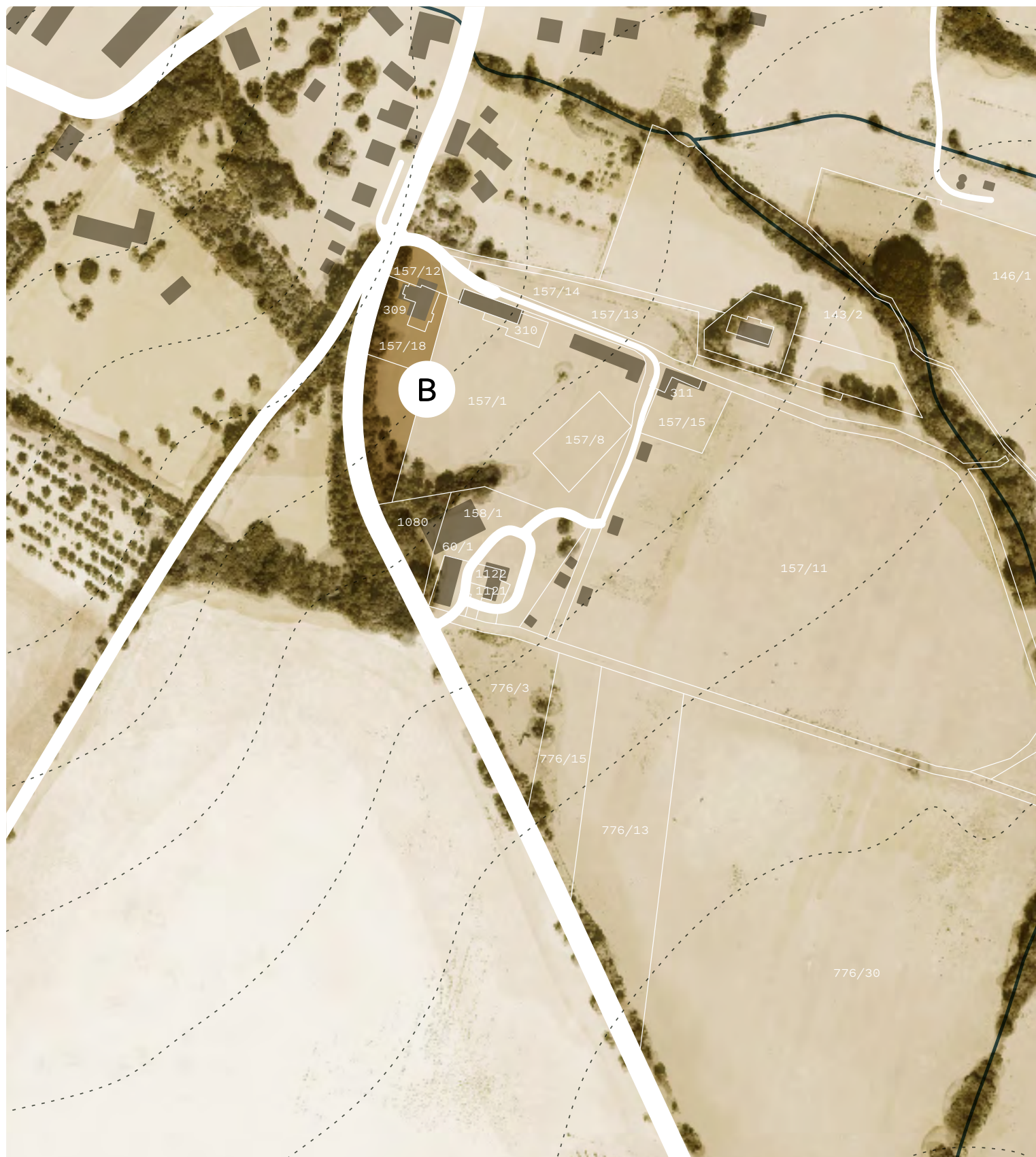
Obývací prostor tvoří jeden velký celek v přízemí sloužící jako obývací pokoj, jídelna a kuchyně s výstupem na dvě velké terasy.

V patře se nachází velká ložnice se dvěma šatnami. Dále jsou v patře dva velké pokoje s vlastním vstupem do společné koupelny s hydromasážní vanou a WC a výstupem na velkou lodžii.

K domu je prostorná zahrada 4.000 m², což je poměrně dost pro osobní vyžití jakéhokoli směru.

POZEMEK	VÝMĚRA	DRUH POZEMKU
309	289	Zastavěná plocha a nádvoří
157/12	463	Ostatní plocha
157/18	1.047	TTP
157/1	2.668	TPP
	4.467 m ²	

POZEMKY



Součástí ucelené plochy jsou i pozemky, které jsou v současnosti zahrnuty v územním plánu pro agroturistiku. Lze jednat s dotčenými správními orgány o jejich využití pro ubytovací kapacity, což podstatně zvedne nejen hodnotu investice a posílí finanční robustnost celého projektu, ale také vyzdvihne ranč na vyšší úroveň.



C1 POZEMKY PRO PENZIONY:

Vnímat krásu Třebušína a okolí nemusí jen majitelé ranče. Celé místo je jak stvořené pro odpočinek a únik ze všedních dnů. Pro tyto účely projekt počítá s vybudováním několika penzionů v lokalitě u skály.

C2 POZEMKY PRO REKREACI (CHATY):

Místo stvořené pro odpočinek a relaxování. Jednotlivé chaty rozestě po stráni, volně se pasoucí koně, rozkvetlé louky a božský klid. Kdo by nechtěl vlastnit takové skvost.

C3 POZEMKY PRO KEMP A SPORTOVIŠTĚ:

Krásné místo umístěné ve stráni u lesa, v blízkosti rybníka dává možnost vzniku kempu se zázemím pro rekreanty a sportovnímu areálu pro vyžití návštěvníků. Parkování pro auta, karavany i místo pro stany.

C1 POZEMKY PRO PENZIONY

POZEMEK	VÝMĚRA	DRUH POZEMKU
146/1	16.182 m ²	TTP

C2 POZEMKY PRO REKREACI

POZEMEK	VÝMĚRA	DRUH POZEMKU
726	2.946	Orná půda
724/1	3531	Orná půda
716/3	33.641	TTP
	40.118 m ²	

C3 KEMP A SPORTOVIŠTĚ

POZEMEK	VÝMĚRA	DRUH POZEMKU
716/3	33.641	TTP
745/1	2.400	Ostatní plocha
745/37	34	Ostatní plocha
757	5.467	Ostatní plocha
758/1	20.147	TTP
765	3.010	lesní pozemek
770/1	12.347	TTP
	77.046 m ²	



MASTERPLAN & VIZE

V současné době je daná příležitost vynikající investicí, která neklesá na hodnotě. Projekt je určený pro investora, který si může dovolit dlouhodobě použít volný kapitál.

Zároveň je to výzva pro někoho, kdo má chuť vybudovat zcela mimořádný projekt, který do budoucna po schválení záměrů územního využití poskytne hodnotný příjem ve všech etapách investičního záměru.

STÁVAJÍCÍ STAV

PŘÍJMY 2022:

Příjem z dotací (dotace v roce 2022)	1 120 000,- Kč
Příjem za pronájem areálu jezdeckému klubu	600 000,- Kč
Příjem z produkce sena 800 balíků	400 000,- Kč

VÝDAJE 2022:

Energie + voda	214 000,- Kč
Mzdové náklady provozu	672 000,- Kč
Náklady provozu (leasing, nafta, materiál)	500 000,- Kč

BILANCE: + 724 000,- Kč







PENZION SE ZÁZEMÍM

Penzion navržený architektem tak, aby zapadal do krajinného rázu oblasti. Červená sedlová střecha, velká okna připomínající vrata stodol, okna v patrech s půlkulatou klenbou dotváří charakteristický ráz zdejších budov. Apartmány jsou navrženy v loftovém, nebo mezonetovém stylu s vysokými stropy, aby poskytovali uživatelům vzdušnost. Mobiliář okolí tvoří ohniště, lavičky, dětské hřiště, fontánka a také parkovací stání skryté v terénu tak, aby nerušili okolí.



- Návrh počítá s výstavbou 4 penzionů s apartmánovým bydlením.
- Každý penzion má 6 jednotek 2kk, nebo 12 1kk, případně kombinace
- Roční obsazenost apartmánů v nejhorší variantě – 20 týdnů, cena pronájmu za týden 12 000,- Kč (nejnižší cena v okolí)

Cena výstavby penzionu	15 000 000,- Kč
Cena výstavby jednoho apartmánu 2kk	2 500 000,- Kč
Prodejní cena postaveného apartmánu	4 000 000,- Kč
Výnos z pronájmů apartmánů penzionů	1 440 000,- Kč
Náklady – provize, úklid, energie	400 000,- Kč
Bilance jednoho penzionu	+ 1 000 000,- Kč



MODERNÍ CHATY

Stráž s výhledem na hrad Kalich a ranč 3V dává příležitost vzniku jedinečného projektu rekreace. Chata postavená technologií Thriftibuilds s provětrávanou fasádou a sedlovou střechou je přesně to, co do této krajiny zapadá. Obří okno v přízemní obývací části prosvětlí celou místnost a klient se má tak možnost kochat výhledy, případně si jít popít kávu na svou terasu. Každá chata má rekuperaci, fotovoltaické panely pro ohřev vody a na přání může být osazena krbovými kamny pro chladnější večery



- Návrh počítá s výstavbou 12 rekreačních objektů s dvěma jednotkami, rozestých na společném pozemku. Celý areál tak bude klidovou zónou bez přístupu pro nikoho, kdo není ubytovaný. Koncepce neuspořádaného osázení staveb na stráni výborně zapadá do krajinného rázu.

Cena výstavby celé chaty - 2 BJ	6 000 000,- Kč
Prodejní cena chaty - 2 BJ	11 600 000,- Kč
Výnos z pronájmu chaty 1 BJ	440 000,- Kč
Náklady – provize, úklid, energie 1 BJ	160 000,- Kč
Bilance jedné BJ	280 000,- Kč
Bilance jedné BJ	+ 6 720 000,- Kč



KEMP A SPORTOVNÍ AREÁL

Návrh počítá s vybudováním parkovacích stání pro karavany, zázemím pro kemp, plochou pro stany. Provozování kempu pak lze svěřit jako pronájem třetí straně.



- Návratnost investic je v horizontu 15 let. Po celou zvyšují vybudované projekty svou cenu a minimálně kopírují inflaci. Proto se jedná o výhodně uležené finanční prostředky.

Náklady na vybudování IS a zemní práce	8 000 000,- Kč
Náklady vybudování zázemí a sportovišť	12 000 000,- Kč
Roční pronájem areálu	1 500 000,- Kč

Nabízí se zde ojedinělá možnost koupě pozemků, které již nikdy nebudou na prodej - tato šance se již nemusí opakovat. Ať se rozhodnete pro koupi Ranče, domu, stavebních parcel nebo celého souboru, vždy uděláte dobré rozhodnutí.

A RANĚ (společnost 3v, a.s.)

(str. 16)

Zaběhnutá společnost, kde většinu práce již odvedl současný majitel. Novému majiteli se tak nabízí možnost z toho jen těžit výhody a užívat si a rozvíjet společnost dál. Celkově spolu se zázemím, budovami a příslušenstvím se jedná o 116.000 m².

39 600 000,- Kč

B RODINNÝ DŮM

(str. 18)

Krásné rodinné sídlo, které bude sloužit pro bydlení i reprezentaci. Je okamžitě k dispozici pro zájemce o koupi ranče. Užiténá plocha RD 400 m², zahrada 4.000 m².

Cena ranče a sídla:
54 800 000,- Kč

C STAVEBNÍ POZEMKY

(str. 20)

Investice, kde bude potřeba odvést hodně práce, což odráží i cena samotných pozemků, které lze koupit i zvlášť. Jedná se o celkem 133.000 m².

Cena ranče, sídla a stavebních pozemků:
68 000 000,- Kč

KONTAKT

Rádi se s vámi spojíme, zjistíme pro vás další informace, případně vás provedeme tímto kouzelným místem osobně.



Mgr. Jakub Frydrych

Certifikovaný realitní makléř
Keller Williams Czech Republic
www.frydrych-reality.cz



-  [+420 603 425 961](tel:+420603425961)
-  jakub.frydrych@kwcz.cz
-  www.kwcz.cz
-  Kaprova 52/6, Praha 1



Ing. Jana Onderková

Realitní makléřka
Keller Williams Millennium

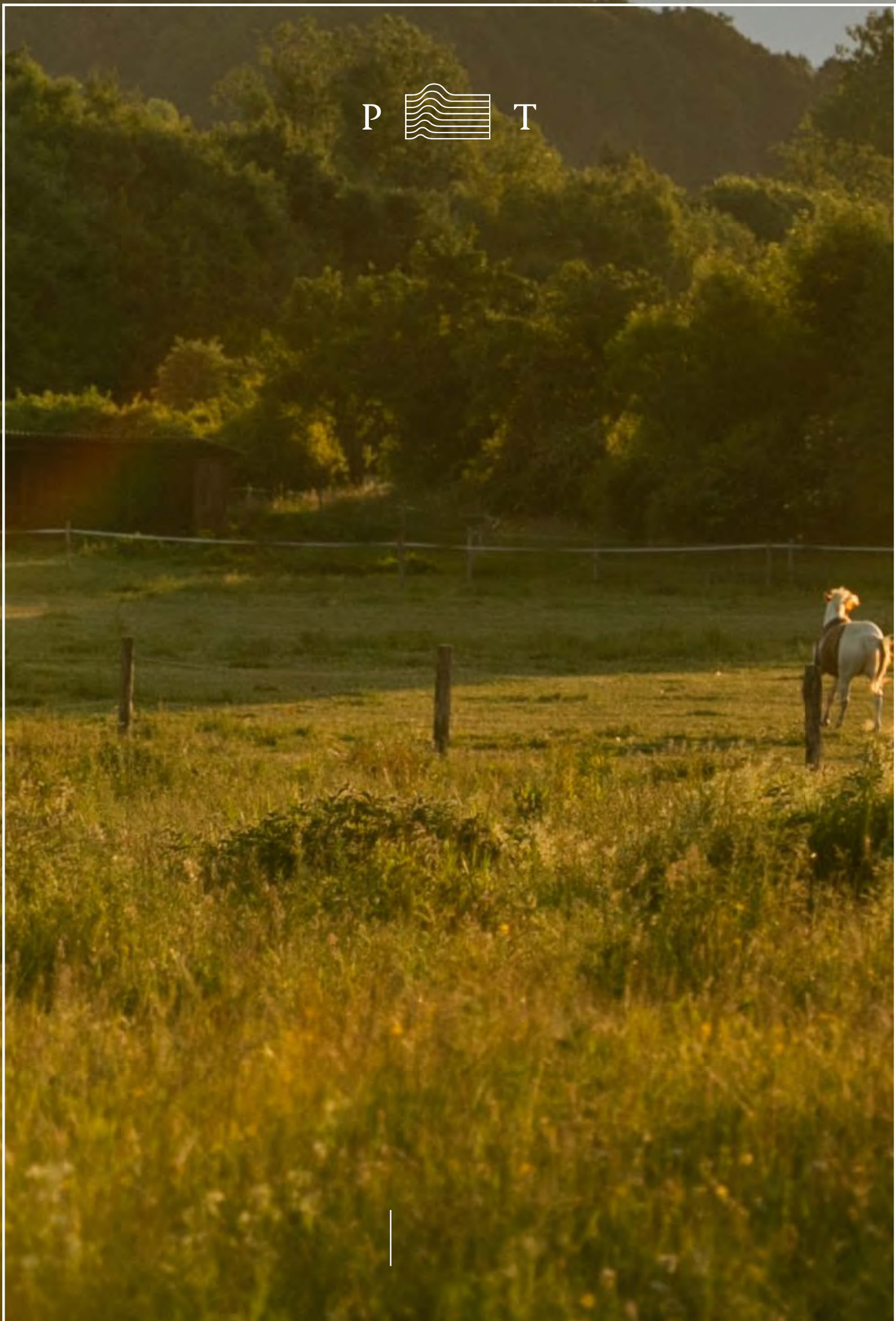


-  www.janaonderkovareality.cz
-  jana.underkova@kwcz.cz
-  [+420 602 220 485](tel:+420602220485)
-  Kaprova 52/6, Praha 1
-  kwcz.cz





P  T



|