

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4018-225/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika a stavebnictví odvětví ceny a odhady (nemovitosti, použité zboží), stavby obytné (36/1967 Sb.)



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena rodinného domu, pozemků st.p.č. 181, p.p.č. 512/1 a 514/1, vedlejších staveb, venkovních úprav a trvalých porostů, vše v obci Polepy č.p. 137, katastrální územní Polepy, okres Litoměřice.

Znalec:

Zadavatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IČO: 69797111
Mírové náměstí 3129/36
400 01 Ústí nad Labem

Číslo jednací: C409030047

OBVYKLÁ CENA	4 641 000 Kč
ZJIŠTĚNÁ CENA	1 814 710 Kč

Počet stran: 18 a 14 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních, dva výtisky jsou určeny pro zadavatele, jedno vyhotovení je archivováno u znalce po dobu 10 let ode dne podání tohoto znaleckého posudku.

Podle stavu ke dni: 22. 9. 2023

Vyhotoveno: V Plzni 24. 9. 2023



Ev.Č.: 8265/ULT/2023
Č.J.: UZSVM/ULT/6289/2023 dne: 08.11.2023 listů: 33
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku na určení ceny zjištěné a ceny v místě a čase obvyklé pro prodej majetku:

- Pozemku st. p. č. 181 o výměře 840 m² zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou č.p. 137 rodinný dům v k. ú. Polepy, obec Polepy, včetně součástí (např. staveb, pokud nejsou samostatnou věcí, porostů apod.) a příslušenství (ve smyslu ustanovení §§ 505 až 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
- Pozemku p. p. č. 512/1 o výměře 361 m², zahrada, včetně součástí (např. staveb, pokud nejsou samostatnou věcí, porostů apod.) a příslušenství (ve smyslu ustanovení §§ 505 až 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
- Pozemku p. p. č. 514/1 o výměře 546 m², zahrada, včetně součástí (např. staveb, pokud nejsou samostatnou věcí, porostů apod.) a příslušenství (ve smyslu ustanovení §§ 505 až 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro zadavatele jako podklad pro zamýšlený prodej nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel opatřil a předložil pro vypracování znaleckého posudku snímek katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí a ortofotomapu předmětné nemovitosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22. 9. 2023 od 9:00 hodin za přítomnosti zástupců zadavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data potřebná pro zpracování znaleckého byla čerpána zejména z výpisu z katastru nemovitostí. Část dat pro zpracování znaleckého posudku poskytl zadavatel. Další informace byly získány během místního šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - dálkový přístup
- objednávka číslo C409030047 ze dne 15. 9. 2023 včetně přílohy specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí z LV 60000 pro obec 565431 Polepy, katastrální území 725200 Polepy, okres CZ0423 Litoměřice ze dne 18. 8. 2023, který vyhotovil Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice
- Územní plán Polepy
- informace o inženýrských sítích
- Povodňový plán České republiky
- cenová mapa OctopusPro
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování znaleckého posudku byly použity informace a data pocházející z věrohodných zdrojů. Jedná se

zejména o státní registry.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena se podle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky 488/2020 Sb. se stanoví porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přičemž do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postupy pro zjištění obvyklé ceny určuje interní cenová metodika vydaná podle příslušných ustanovení Příkazu GR č. 7/2014 „Postupy při určování a sjednávání cen“, č. 31599/A/2020-OMMP, č.j. UZSVM/A/59671/2021-OMM

V souvislosti se stanovením obvyklé ceny předpokládá vyhláška také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky. Postup a metodiku určuje vyhláška.

V tomto konkrétním případě je obvyklá cena stanovena standardně porovnáním realizovaných prodejů obdobných objektů.

Ve znaleckém posudku se používá místo nového odborného termínu „nemovitá věc“ starší, ale pro veřejnost známější a používanější termín „nemovitost“ nebo „pozemek“.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Potřebná data byla čerpána z veřejných registrů, část podkladů shromáždil a předal pro vypracování znaleckého posudku zadavatel. Zbývající podklady byly shromážděny během místního šetření. Z veřejných zdrojů byl využit zejména katastr nemovitostí, Územní plán Polepy a Povodňový plán České republiky.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Všechny získané informace od zadavatele nebo z veřejných zdrojů byly ověřeny nebo porovnány se skutečností při místním šetření.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Polepy, k.ú. Polepy
Adresa nemovité věci: Polepy 137, 411 47 Polepy

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, LV: 60000, podíl 1/1

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2

LV: 60000, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1/1

Dokumentace a skutečnost

Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku nebyla k dispozici žádná projektová dokumentace, která by s oceňovanou nemovitostí souvisela.

Místopis

Obec Polepy se nachází v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji. První písemná zmínka o vesnici pochází z roku 1227. Obcí vede silnice II/261 Liběchov–Děčín a po severním okraji zastavěného území železniční trať Lysá nad Labem – Ústí nad Labem, na které je zřízena železniční stanice Polepy. Předmětný rodinný dům se nachází v okrajové části obce v zástavbě rodinných domů. V docházkové vzdálenosti je železniční i autobusová zastávka. Obec má vybudovanou kanalizaci, vodovod a je plynofikovaná. V obci je omezená infrastruktura.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
 Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr. objekt ☐ garáže ☐ jiné

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
 Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II., III. tř.
 Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětná stavba je rodinný dům jak podle zápisu do katastru nemovitostí, tak i podle skutečného stavu. Stavba je určena pro bydlení, svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, je v ní více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení, je v ní jeden samostatný byt, má jedno nadzemní a jedno podzemní podlaží a upravené podkroví.

Rodinný dům byl postaven pravděpodobně ve 30 nebo 40tých letech minulého století, ale přesné časové období nebylo možné zjistit. Jedná se o částečně podsklepenou samostatně stojící stavbu se sedlovou střechou. Hlavní stavbu doplňují další drobné stavby, zejména kůlna s dílnou a prostorem pro garážování auta. Tento prostor však není garáží.

V katastru je pozemek pod stavbou st.p.č. 181 označen jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemky p.p.č. 512/1 a 514/1 jsou označeny jako zahrada. V územním plánu jsou pozemky situovány do ploch bydlení venkovského charakteru (B)

V katastru nemovitostí není evidováno žádné věcné břemeno nebo jiné omezení vlastnických práv. Nemovitost není situována v záplavovém území. Budova je odpojena od všech inženýrských sítí, ale inženýrské sítě jsou dostupné v komunikaci II/261 před rodinným domem.

Technický stav je zhoršený, další užívání bude vyžadovat částečnou rekonstrukci, zejména sociálního zařízení.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Rizika spojená s právním stavem jsou minimální.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Pozemky a stavba nejsou situovány v záplavovém území, ale rodinný dům stojí podél frekventované komunikace a v zadní části za zahradou je železniční trať.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Rodinný dům není pronajímán, ale není delší dobu užíván a jeho technický stav je podprůměrný.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. rodinný dům
 - 1.1. oceňované pozemky
 - 1.2. rodinný dům
 - 1.3. kůlna
 - 1.4. trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Všechna získaná data byla podrobena analýze a pro vypracování znaleckého posudku byla využita pouze ta data, která byla pro zpracování znaleckého posudku relevantní.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Polepy 137 411 47 Polepy
LV:	60000
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Polepy
Katastrální území:	Polepy
Počet obyvatel:	1 311
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 691,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 513,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších zákonů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	I	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,927$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,927$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

1. rodinný dům

1.1. pozemky

Pozemky st.p.č. 181 a p.p.č. 512/1 a 514/1 o celkové velikosti 1 747 m² tvoří jednotný funkční celek. pozemky jsou rovinné s možností napojení na inženýrské sítě v obci.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,000$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,000 = 1,000$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	513,00	1,000		513,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	181	840	513,00	430 920,00
§ 4 odst. 1	zahrada	512/1	361	513,00	185 193,00
§ 4 odst. 1	zahrada	514/1	546	513,00	280 098,00
Stavební pozemky - celkem			1 747		896 211,00

1.2. Rodinný dům

Rodinný dům je částečně podsklepená jednopodlažní stavba se sedlovou střechou. Na střeše je položena tašková krytina. Svislé konstrukce jsou zděné, vodorovnou konstrukci nad prvním podzemním podlažím tvoří cihelná klenba, nad prvním nadzemním podlažím je strop trámový. Okna jsou dřevěná dvojitá, dveře do dřevěných zárubní. Topení bylo centrální, plynový kotel je umístěn v prvním nadzemním podlaží, další kotel na tuhá paliva, který pravděpodobně již nebyl využíván, je umístěn v prvním podzemním podlaží. Na podlaže je položeno PVC nebo dlažba.

V podkroví jsou provizorní místnosti bez zateplení a bez vytápění.

Stáří objektu bylo stanoveno odhadem podle použitých stavebních materiálů, svědectví majitelky sousední nemovitosti a podle dispozice. Výška podlaží byla s ohledem na obtížné změření stanovena ze světlé výšky zvětšené o 30 cm v souladu s bodem 3.1 přílohy č. 1 vyhlášky.

Součástí ceny jsou i venkovní úpravy, zejména oplocení, vjezdová vrata a vrátka, přípojky energií, zpevněné plochy, altán a část kůlen, které jsou však ve špatném technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	93 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 017,00 Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	4,35*8,68	=	37,76 m ²
1. NP:	8,41*15,01	=	126,23 m ²
	2,36*9,92	=	23,41 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	37,76 m ²	2,18 m
1. NP:	126,23 m ²	2,87 m
	23,41 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(4,35*8,68)*(2,18)	=	82,31 m ³
1. NP:	(8,41*15,01)*(2,87)	=	362,29 m ³
	(2,36*9,92)*(2,80)	=	65,55 m ³
zastřešení:	8,41*15,01*3,38*0,50	=	213,34 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	723,49 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	149,64 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	187,40 m ²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,25

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 93 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 93 = 0,535$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = 0,566$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \cdot I_v = 2\,017,00 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,566 = 1\,141,62 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 723,49 \text{ m}^3 \cdot 1\,141,62 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 825\,950,65 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 825 950,65 Kč

1.3. Kůlna

Po pravé straně pozemky za rodinným dome je postavena zděná kůlna s pultovou střechou sloužící jako dílna a prostor, ve kterém je zaparkovaný automobil. Stavba je ve špatném technickém stavu a bude vyžadovat rekonstrukci nebo demolici.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ D

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená

Podkroví:

nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP 5,96*10,32 =	61,51	2,95 m
	61,51 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (5,96*10,32)*(2,95) =	181,45
Obestavěný prostor - celkem:		181,45 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	zdivo tl. do 15 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské práce	standardní	S	100
7. Úprava povrchů	venkovní omítka	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěná vrata	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	provizorní	P	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	9,70	100	0,46	4,46
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00

Součet upravených objemových podílů

68,26

Koeficient vybavení K₄:**0,6826**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,00
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6826
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 774,58
Plná cena: 181,45 m ³ * 1 774,58 Kč/m ³	=	321 997,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 85 = 94,1 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N**Koeficient pp****Cena stavby CS****Kůlna - zjištěná cena**

*	0,150
=	48 299,63 Kč
*	1,000
=	48 299,63 Kč
=	48 299,63 Kč

1.4. Trvalé porosty

Na všech pozemcích jsou vysazeny ovocné i okrasné trvalé porosty, které jsou však zanedbané. Jedná se zejména o starší smrk a ořešák, jabloně a třešně a větší množství listnatých a jehličnatých keřů.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	896 211,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 747,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 327,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	680 751,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	44 248,82

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **44 248,82 Kč**

Rodinný dům - rekapitulace

1.1. Pozemky: 896 211,00 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 825 950,65 Kč

1.3. Kůlna 48 299,63 Kč

1.4. Trvalé porosty 44 248,82 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **918 499,10 Kč**

Rodinný dům - zjištěná cena celkem = **1 814 710,10 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Rodinný dům s velkou zahradou a pozemky o celkové velikost 1 747 m² u frekventované komunikace v horším technickém stavu, který bude vyžadovat rekonstrukci. Dostupné inženýrské sítě.

Podlahová plocha:	127,00 m ²
Plocha pozemku:	1 747,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Při oceňování pozemků volba korekcí zohledňuje polohu pozemku vzhledem k jeho konkrétnímu účelu užití, vlastnické vztahy (stavba součástí pozemku, stavba samostatnou věcí), různé vlastnictví pozemku a stavby, pozemek ve spoluvlastnictví apod.), právní vztahy (např. zatížení zástavním právem, právem stavby, právem odpovídajícím věcnému břemenu, pronájem a jeho výhodnost nebo nevýhodnost), širší vztahy (např. vliv životního prostředí, vliv okolí, míra povodňového rizika, trvalé porosty, případně jiné závažné skutečnosti).

Podlahová plocha je v aplikaci OctopusPro stanovena ze zastavěné plochy využitím interní metodiky a algoritmu RealStat. Podobný postup je použit i pro oceňovaný rodinný dům, kde je zastavěná plocha přepočtena na podlahovou plochu koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: rodinný dům
Lokalita: Hoštka
Popis: Rodinný dům postavený na pozemku p.č. 142 o velikosti 223 m² a ostatní plocha p.č. 2691/23 o velikosti 94 m² v katastrálním území Hoštka. Jedná se o podobný dům v širším centru obce. Rodinný dům byl prodán 30. 1. 2023, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je evidován pod značkou V-926/2023-506.

Podlahová plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - bez úprav	1,00
K2 Poloha v obci, lokalita - širší centrum	0,90
K3 Provedení a příslušenství stavby - novostavba	0,80
K4 Pozemek - menší pozemek	1,10
K5 Technická vybavenost pozemku - bez úprav	1,00
K6 Právní vztahy - bez úprav	1,00
K7 Širší vztahy - bez úprav	1,00



Zdroj: cenová mapa
OctopusPro

Zdůvodnění koeficientu K_c: Objektivizační koeficient - bez úprav; Poloha v obci, lokalita - širší centrum; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - obdobné provedení; Pozemek - menší pozemek; Technická vybavenost pozemku - bez úprav; Právní vztahy - bez úprav; Širší vztahy - bez úprav;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 014 000	75,00	80 187	0,79	63 348

Název: rodinný dům
Lokalita: Zahořany 140, Křešice
Popis: Rodinný dům postavený na pozemku p.č. 218 o velikosti 111 m² a zahrada p.č. 816/26 o velikosti 490 m² v katastrálním území Zahořany u Litoměřic. Jedná se o novější dům v širším centru obce. Jedna ideální čtvrtina rodinného domu byla prodán 13. 3. 2023, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je evidován pod značkou V-2389/2023-506. Celková cena vychází z ceny uvedené v kupní smlouvě.

Podlahová plocha: 78,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - bez úprav	1,00
K2 Poloha v obci, lokalita - širší centrum	0,95
K3 Provedení a příslušenství - obdobné provedení	1,00
K4 Pozemek - menší pozemek	1,15
K5 Technická vybavenost pozemku - bez úprav	1,00
K6 Právní vztahy - jen podíl	0,90
K7 Širší vztahy - bez úprav	1,00



Zdroj: cenová mapa
OctopusPro

Zdůvodnění koeficientu K_c: Objektivizační koeficient - bez úprav; Poloha v obci, lokalita - širší centrum; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - obdobné provedení; Pozemek - menší pozemek; Technická vybavenost pozemku - bez úprav; Právní vztahy - jen podíl; Širší vztahy - bez úprav;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 600 000	78,00	46 154	0,98	45 231

Název: rodinný dům
Lokalita: České Kopisty 40, Terezín
Popis: Rodinný dům postavený na pozemku p.č. 41 o velikosti 275 m² v katastrálním území České Kopisty. Jedná se rodinný dům po částečné rekonstrukci v zástavbě obdobných rodinných domů. Rodinný dům byl prodán 5. 10. 2022, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je evidován pod značkou V-10168/2022-506.

Podlahová plocha: 171,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - bez úprav	1,00
K2 Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha	1,00
K3 Provedení a příslušenství stavby - rekonstrukce	0,85
K4 Pozemek - menší pozemek	1,20
K5 Technická vybavenost pozemku - bez úprav	1,00
K6 Právní vztahy - bez úprav	1,00
K7 Širší vztahy - bez úprav	1,00



Zdroj: cenová mapa
OctopusPro

Zdůvodnění koeficientu K_c: Objektivizační koeficient - bez úprav; Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - rekonstrukce; Pozemek - menší pozemek; Technická vybavenost pozemku - bez úprav; Právní vztahy - bez úprav; Širší vztahy - bez úprav;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 300 000	171,00	25 146	1,02	25 649

Název: rodinný dům
Lokalita: Račice 58, Račice
Popis: Rodinný dům postavený na pozemku p.č. 50 o velikosti 301 m² v katastrálním území Račice u Štětí. Jedná se o podobný, ale menší dům v zástavbě obdobných rodinných domů. Rodinný dům byl prodán 30. 12. 2022, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je evidován pod značkou V-13122/2022-506.

Podlahová plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - bez úprav	1,00
K2 Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha	1,00
K3 Provedení a příslušenství - obdobné provedení	1,00
K4 Pozemek - menší pozemek	1,20
K5 Technická vybavenost pozemku - bez úprav	1,00
K6 Právní vztahy - bez úprav	1,00
K7 Širší vztahy - bez úprav	1,00



Zdroj: cenová mapa
OctopusPro

Zdůvodnění koeficientu K_c: Objektivizační koeficient - bez úprav; Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - obdobné provedení; Pozemek - menší pozemek; Technická vybavenost pozemku - bez úprav; Právní vztahy - bez úprav; Širší vztahy - bez úprav;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 400 000	59,00	23 729	1,20	28 475

Název: rodinný dům
Lokalita: Okružní 68, Vědomice
Popis: Rodinný dům postavený na pozemku p.č. 74 o velikosti 337 m² a zahrada p.č. 91/11 o velikosti 382 m² v katastrálním území Vědomice. Jedná se o obdobný, ale menší dům na okraji obce. Ideální polovina rodinného domu byla prodána 30. 8. 2022, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je evidován pod značkou V-8744/2022-506. Celková cena vychází z kupní ceny.

Podlahová plocha: 78,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - bez úprav	1,00
K2 Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha	1,00
K3 Provedení a příslušenství - obdobné provedení	1,00
K4 Pozemek - menší pozemek	1,15
K5 Technická vybavenost pozemku - bez úprav	1,00
K6 Právní vztahy - jen podíl	0,90
K7 Širší vztahy - bez úprav	1,00



Zdroj: cenová mapa
OctopusPro

Zdůvodnění koeficientu K_c: Objektivizační koeficient - bez úprav; Poloha v obci, lokalita - obdobná poloha; Provedení, vybavení a příslušenství stavby - obdobné provedení; Pozemek - menší pozemek; Technická vybavenost pozemku - bez úprav; Právní vztahy - jen podíl; Širší vztahy - bez úprav;

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 500 000	78,00	19 231	1,04	20 000

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Vzhledem k velkému rozpětí jednotkových cen u velmi podobných rodinných domů byla porovnávací hodnota stanovena nikoliv ze tří, ale z pěti realizovaných prodejů rodinných domů v širší oblasti.

Minimální jednotková porovnávací cena	20 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	36 541 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	63 348 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Průměrná jednotková cena	36 541 Kč/m²
Podlahová plocha stavby:	127,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 640 707 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. rodinný dům	1 814 710,00 Kč
1.1. oceňované pozemky	896 211,00 Kč
1.2. rodinný dům	825 951,00 Kč
1.3. kůlna	48 300,00 Kč
1.4. trvalé porosty	44 249,00 Kč
	= 1 814 710,00 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 814 710,00 Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 814 710 Kč
slovy: Jedenmilionosmsetčtrnáctisícsešmdeset Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. rodinný dům	4 640 707,00 Kč

Porovnávací hodnota	4 640 707 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

- velká zahrada
- dostupné inženýrské sítě

Slabé stránky

- poloha u rušné silnice a železnice,
- horší technický stav

Obvyklá cena**4 641 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionyšestsetčtyřicetjednatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnávací metodou a zaokrouhlena na celé tisíce podle matematických pravidel.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Kontrola postupu**

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou pravdivé. Zadavatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamítl žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posudku jakkoli zkreslit nebo zpochybnit.

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Vypracování znaleckého posudku na určení ceny zjištěné a ceny v místě a čase obvyklé pro prodej majetku:

- Pozemku st. p. č. 181 o výměře 840 m² zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou č.p. 137 rodinný dům v k. ú. Polepy, obec Polepy, včetně součástí (např. staveb, pokud nejsou samostatnou věcí, porostů apod.) a příslušenství (ve smyslu ustanovení §§ 505 až 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
- Pozemku p. p. č. 512/1 o výměře 361 m², zahrada, včetně součástí (např. staveb, pokud nejsou samostatnou věcí, porostů apod.) a příslušenství (ve smyslu ustanovení §§ 505 až 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
- Pozemku p. p. č. 514/1 o výměře 546 m², zahrada, včetně součástí (např. staveb, pokud nejsou samostatnou věcí, porostů apod.) a příslušenství (ve smyslu ustanovení §§ 505 až 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Obvyklá cena**4 641 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionyšestsetčtyřicetjednatisíc Kč

Zjištěná cena**1 814 710 Kč**

slovy: Jedenmiliónosmsetčtrnácttisícsemsetdeset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při zpracování znaleckého posudku nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by snižovaly jeho přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace	5
situace širších vztahů a katastrální mapa	1
územní plán	1
inženýrské sítě	5
výpis z katastru nemovitostí	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalecký posudek byl zpracován bez přibrání konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána výběrovým řízením.

Znalečné účtuji dokladem č. 4018225.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Souhlasím se zveřejněním tohoto znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4018-225/2023

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	5
situace širších vztahů a katastrální mapa	1
územní plán	1
inženýrské sítě	5
výpis z katastru nemovitostí	2



Pohled na rodinný dům u ulice



Pohled ze zahrady



Pohled na do jednoho z pokojů



Pohled do kuchyně



Pohled do koupelny



Sklep s kotlem ústředního topení



Krov



Kůlna na zahradě



Pohled na zahradu, pozemek st.p.č. 181



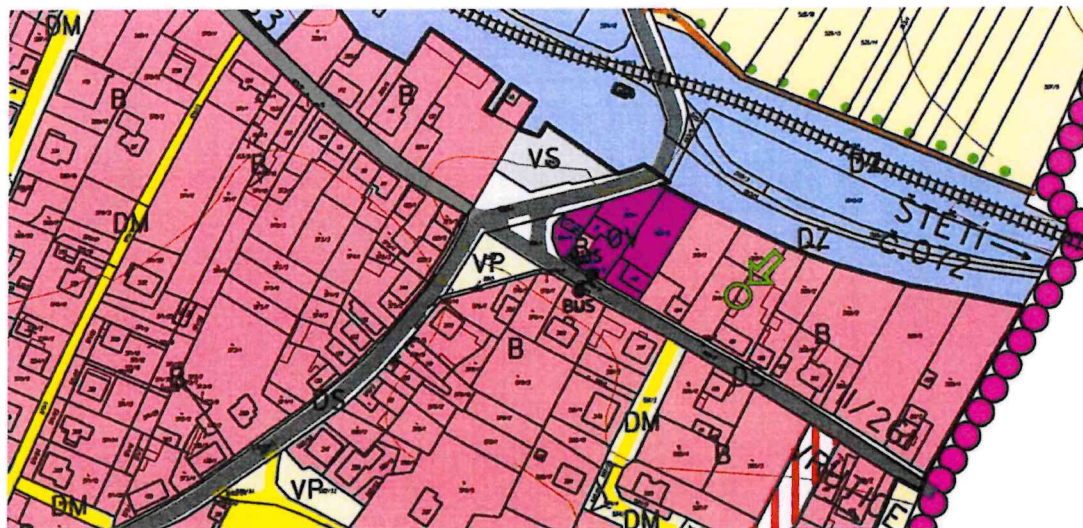
Pohled na zahradu, pozemek p.p.č. 514/1



Situace širších vztahů s vyznačenou polohou oceňované nemovitosti



Snímek katastrální mapy



Část Územního plánu Polepy

PLOCHY BYDLENÍ

				- VENKOVSKÉHO CHARAKTERU (B)
--	--	--	--	------------------------------

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

--	--	--	--	--

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

				- OBČANSKÁ VYBAVENOST (OV)
				- SPORT (S)
				- HRBITOV (OP, IQDm, IQH)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

				- VEŘEJNÁ ZELEN (VZ)
				- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (VP)
				- NÁVRH VPS VPI-VP6

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

				- VÝROBA, SKLADY, SLUŽBY (VS)
				- ZEMĚDĚLSKÁ PRŮMYŠLENOST (ZV)
				- FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA (F)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

				- ORNÁ PŮDA (ZO)
				- TRVALE TRAVNÍ POROSTY (ZT)
				- ZAHRADY, SADY (ZS)
				- CHMELNICE (CH)
				- POLNÍ KOMUNIKACE - NÁVRH VPS
				- D1, D2, D4-D23, D25-D27, D29-D33, D36

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ

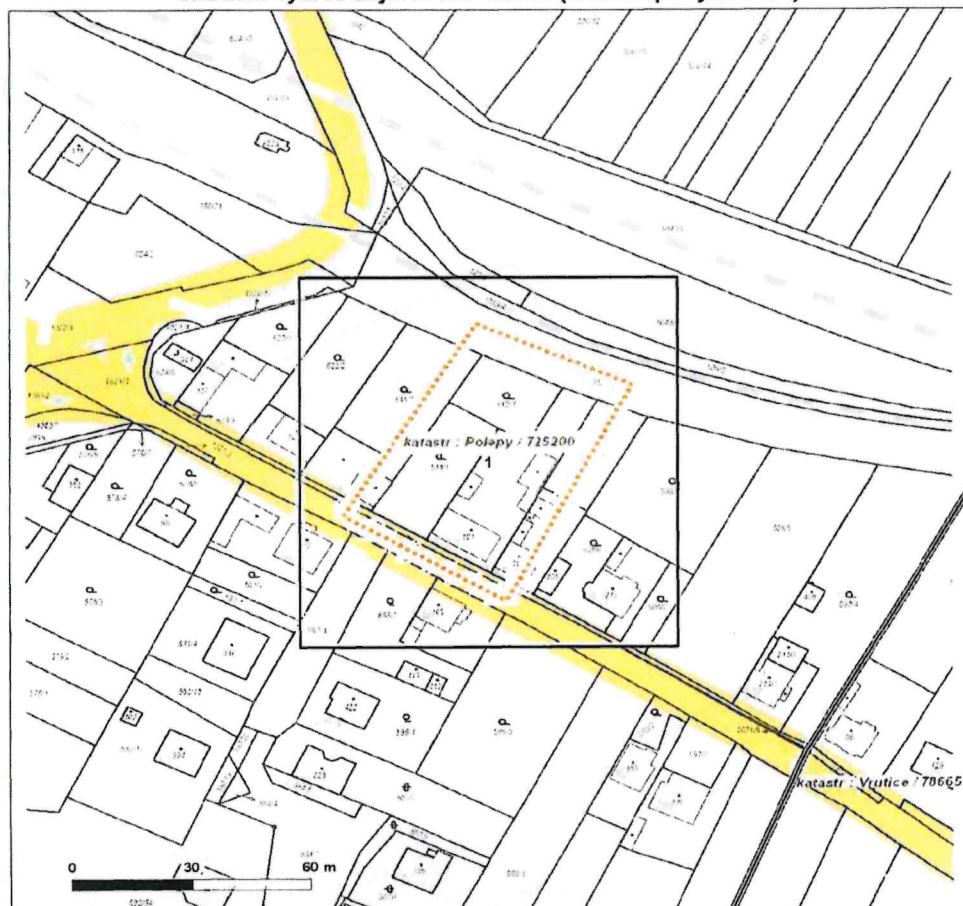
				- VODNÍ TOKY A PLOCHY (VV)
--	--	--	--	----------------------------

DISTRIBUCE

Platí pouze se sdělením číslo 0102011709.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území (klad mapových listů)



Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.

LEGENDA	
— Podzemní vedení NN do 1 kV	⚡ Stance do 52 kV - skříně
- - - Nadzemní vedení NN do 1 kV	⚡ Stance do 52 kV - zděná
— Podzemní vedení VN do 35 kV	TR Transformovna (nad 52 kV)
— Nadzemní vedení VN do 35 kV	⚡ Přehlipt investice ČEZ Distribuce
— Podzemní vedení VVN 110 kV	⚡ Stance ČEZ Distribuce ve výstavbě
— Nadzemní vedení VVN 110 kV	⚡ Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě
— NN přívod odběratele	— Hrnce katastrálního území
— Zařízení technické infrastruktury	
— Cizí energetické vedení	
— Zájmové území	
	⚡ Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci
	⚡ Podzemní síť pro elektronickou komunikaci
	— HDPE trubka
	— Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítmi
	— Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV
	— Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV
	— Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV
	— Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV
	— Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV
	— Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV

DISTRIBUCE

Platí pouze se sdělením číslo 0102011709.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 1



Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.

Příloha: Detailní zářez plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 500288265 ze dne 23.09.2023.

Provozovatel: GSP, s.r.o., Stavebník: Václav Outly, Doudleřech 495/22, 30100 Písek, K.Ú. Polný.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2023 10:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 4090 pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Okres: CZ0423 Litoměřice	Obec: 565431 Polepy	
Kat.území: 725200 Polepy	List vlastnictví: 60000	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 181	840	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Polepy, č.p. 137, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 181				
512/1	361	zahrada		zemědělský půdní fond
514/1	546	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-910/2021 -155 ze dne 13.01.2023. Právní moc ke dni 31.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 10:24:33. Zápis proveden dne 13.02.2023.

Pro: Česká republika,
 Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo
 nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

V-1095/2023-506
 RČ/IČO: 00000001-001
 69797111

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
512/1	10401	91
	10501	270
514/1	10401	1
	10501	406
	12210	139

Bokud 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 Litoměřice, kód: 506.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2023 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565431 Polepy

Kat.území: 725200 Polepy

List vlastnictví: 60000

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.08.2023 10:59:32

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.