

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 241/7331/2015**

**o obvyklé ceně pozemku čís. parcely  
St. 31 s rodinným domem č.p. 62 s příslušenstvím  
a pozemků čís. parcel 80/2, 82/3, 750/1, 750/9, 750/22,  
750/25, 1030/6 a 1030/7, k.ú. Polepy, obec Polepy,  
okres Litoměřice, Ústecký kraj**



<b>ID (Surveyor's Report):</b> 241/7331/2015		<b>LV no.:</b> 5					
<b>Name of subject / Předmět ocenění:</b> Pozemek čís. parcely St. 31 s rodinným domem č.p. 62 s příslušenstvím a pozemků čís. parcel 80/2, 82/3, 750/1, 750/9, 750/22, 750/25, 1030/6 a 1030/7, k.ú. Polepy, obec Polepy, okres Litoměřice, Ústecký kraj <b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Polepy č.p. 62, 411 47 <b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění							
Cost value: Věcná hodnota:		1.102.719 Kč				Market value Tržní hodnota	
Yield value: Výnosová hodnota:		nebyla stanovena		Common price Obvyklá cena		400.000 Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		404.000 Kč		Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):		nestanoveno Kč	
Number of properties: Počet objektů:		1		<b>LAND / POZEMEK</b>			
Main building: Hlavní stavby:		rodinný dům		Čísla parcel Parcel of land nr.		St. 31, 80/2, 82/3, 750/1, 750/9, 750/22, 750/25, 1030/6 a 1030/7	
Appurtenances: Nemovitě příslušenství:		přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a další venkovní úpravy		Size: Velikost		celkem 1314 m <sup>2</sup>	
Location in the town: Poloha v obci:		jižní část obce		Type: Druh		viz. bližší popis pozemků	
Infrastructure: Infrastruktura		odpovídá velikosti obce		Unit price: Jednotková cena		60-200 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>				<b>LEASE / PRONÁJEM</b>			
Construction system: Konstrukční systém:		zděný		Whole property: Celá nemovitá věc:		m <sup>2</sup>	
Built-up area: Zastavěná plocha:		76 m <sup>2</sup>		Resident area: Bytové plochy:		m <sup>2</sup>	
Floor area: Podlahová plocha:		103 m <sup>2</sup>		Storage area: Skladové plochy:		m <sup>2</sup>	
Built-up space: Obestavěný prostor:		698 m <sup>3</sup>		Other and manufacturing: Ostatní		m <sup>2</sup>	
Unit price: Jednotková cena:		573 Kč/ m <sup>3</sup>		Income: Příjem:		Kč	
Building finished in year: Rok pořízení:		nezjištěn		Cost: Náklady:		Kč	
Wear: Znehodnocení:		60 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra:		%	

**Property right / vlastnické právo:**

Oceňované nemovitě věci evidované na listu vlastnictví č. 5 jsou ve společném jmění manželů Štefana Sarky (bytem Polepy č.p. 62, 41147) a Jaroslavy Sarkové (bytem Polepy č.p. 130, 41147).

**Restricting conditions / omezující podmínky:**

V části C listu vlastnictví č. 5 jsou evidovány tyto omezující podmínky:

- zástavní právo smluvní dle smlouvy ve výši 1.700.000,-Kč s oprávněním pro Andreu Ladičovou (bytem Radouňská 755, 41108 Štětí), listina - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.10.2011.

- zástavní právo smluvní dle úvěrové smlouvy číslo 0304128169 ve výši 1.300.000,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 1.300.000,-Kč, vzniklé do 31.12.2042 s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s. (IČ: 45244782), listina - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2007.

- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 222.458,26Kč s příslušenstvím (povinný Sarka Štefan, r.č. 670418/1198) s oprávněním pro CDV-3, LTD., id.č.8146233, 133 Fleet Street, EC4A 2BB London, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku, listina - Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Přerov 103 EX-34921/2013 -17 ze dne 02.10.2013.

**Další omezení jsou evidována v části C listu vlastnictví č. 5 v příloze tohoto posudku.**

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 5, neboť dražbou zaniknou.

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

**Real burden / věcná břemena:**

V části C listu vlastnictví č. 5 nejsou evidována žádná věcná břemena.

**Mortgages: / zástavní práva:**

V části C listu vlastnictví č. 5 jsou evidována tato zástavní práva:

- zástavní právo smluvní dle smlouvy ve výši 1.700.000,-Kč s oprávněním pro Andreu Ladičovou (bytem Radouňská 755, 41108 Štětí), listina - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.10.2011.

- zástavní právo smluvní dle úvěrové smlouvy číslo 0304128169 ve výši 1.300.000,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 1.300.000,-Kč, vzniklé do 31.12.2042 s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s. (IČ: 45244782), listina - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2007.

- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 222.458,26Kč s příslušenstvím (povinný Sarka Štefan, r.č. 670418/1198) s oprávněním pro CDV-3, LTD., id.č.8146233, 133 Fleet Street, EC4A 2BB London, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku, listina - Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Přerov 103 EX-34921/2013 -17 ze dne 02.10.2013.

**Další zástavní práva jsou evidována v části C listu vlastnictví č. 5 v příloze tohoto posudku.**

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená zástavní práva evidovaná na listu vlastnictví č. 5, neboť dražbou zaniknou.

Jiná zástavní práva nebyla zjištěna.

**Legal and structural state / stavebně právní stav:**

Rodinný dům č.p. 62 je v katastru nemovitostí evidován jako budova s číslem popisným se způsobem využití rodinný dům. Při prohlídce na místě bylo zjištěno, že je nutná částečná rekonstrukce, aby bylo možné dům znovu užívat k bydlení.

Pozemky nacházející se jižně od oceňovaného domu jsou přístupné pouze přes pozemky soukromého vlastníka. V současné době je přístup umožněn, ale vztah není nijak právně ošetřen.

**Weak points / slabé stránky:**

- chybí část vnitřního vybavení domu
- zanedbaná údržba domu

**Strong points / silné stránky:**

- garáž v přístavbě

**Background Papers / podklady:**

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 5 pro k.ú. a obec Polepy prokazující stav evidovaný k datu 21.7.2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ katastrální mapa pro část k.ú. a obec Polepy, prokazující stav k datu 7.9.2015, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ zjištění při prohlídce na místě dne 25.8.2015

**Tour / prohlídka**

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 25.8.2015 za účasti partnera Jaroslavy Sarkové - majitelky nemovitých věcí.

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	725200
Název katastrálního území:	Polepy
Kód obce:	565431
Název obce:	Polepy
Počet obyvatel obce:	1349
Datum stanovení počtu obyvatel:	31.12.2013
Kód okresu:	CZ0423
Název okresu:	Litoměřice
Název kraje:	Ústecký
Poloha v obci:	Jižní část

### Infrastructure / infrastruktura:

Obec Polepy (1349 obyvatel) patří mezi větší obce Ústeckého kraje a nachází se v jeho východní části. Obec je vzdálena zhruba 10 km od bývalého okresního města Litoměřic, vzdálenost od Prahy je zhruba 55 km. Obec je velmi dobře napojena na silniční síť. Obcí prochází silnice II. třídy č. 240 Liběšice – Polepy – Roudnice nad Labem. Vzdálenost obce od dálnice D8 je zhruba 15 km. V obci se nachází železniční stanice Polepy, která leží na trase Litoměřice – Štětí – Mělník. V obci Polepy se nachází základní občanská vybavenost včetně obecního úřadu, mateřské a základní školy, sportovního a zdravotního zařízení, obchodů, restaurace atd.

### Property Location / poloha nemovitých věcí:

Oceňované nemovité věci se nacházejí v jižní části obce Polepy, v lokalitě zastavěné rodinnými domy. V obci jsou inženýrské sítě elektřiny, vody, plynu a kanalizace. Nemovité věci jsou přístupné z veřejně přístupného pozemku.

### Short description property / stručný popis majetku:

#### Rodinný dům č.p. 62:

Rodinný dům č.p. 62 je stavba situovaná na pozemku čís. parcely St. 31, k.ú. Polepy.

#### Dispoziční řešení:

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený rodinný dům s dvěma nadzemními podlažními a půdním prostorem. V domě se nachází jeden byt o dispozici 4+1.

V 1. nadzemním podlaží (přízemí) se nachází předsíň, chodba, místnost pro kuchyni, dva pokoje, prádelna, špajz a WC.

V 2. nadzemním podlaží (1. patro) se nachází chodba, dva pokoje a místnost pro koupelnu.

#### Konstrukční řešení a vybavení domu:

Jedná se o samostatně stojící stavbu, svislé nosné konstrukce jsou zděné, střešní konstrukce je sedlového tvaru, krytinu tvoří pálené tašky, klempířské konstrukce jsou z plechu, podlahy jsou v 1. NP betonové částečně bez krytiny, v 2. NP plovoucí podlahy, místnosti pro kuchyni a koupelnu vybavené keramickou dlažbou a obklady, okna jsou plastová s izolačními skly, dveře jsou dřevěné hladké, vnitřní omítky jsou štukované hladké, vnější fasádní omítky jsou břizolitové.

Vytápění je ústřední kotlem na plyn. Dům má vnitřní instalace el. proudu, vody a kanalizace. Podle informací od majitelky je odkanalizování domu do obecní kanalizace, na dvoře je neužívaný septik. V současné době není bez rekonstrukce možné dům užívat k bydlení. V minulosti došlo k demontáži radiátorů, sanitárního vybavení i kuchyňské linky.

#### Stáří a stavební stav:

Přesné stáří domu nebylo zjištěno. Na základě stavebních prvků a dispozice, lze odhadovat stáří domu na zhruba 90 let, s předpokládanou další životností 30 let.

Stavební stav je průměrný. Při prohlídce nebyly zjištěny žádné statické nebo jiné vážné stavební závady, ale střešní krytina, komín i fasádní omítky vykazují zvýšené opotřebení. V minulosti došlo k výměně původních oken za plastová, výměně většiny podlahových krytin a obložení koupelny a kuchyně keramickými obklady. Bylo také započato s vnějším zateplením domu, které je dokončeno zhruba do výšky 1. NP. Na stavebních konstrukcích je znát chybějící údržba. Průměrné opotřebení stanovují odhadem na 60%.

#### Přístavba:

Z východní strany na oceňovaný dům navazuje zděná přístavba s pultovou střechou. Stavba je v průměrném stavebně-technickém stavu, dispozičně jde o dvě místnosti, které jsou užívány jako garáž a dílna.

**Pozemky:**

Pozemek čís. parcely St. 31, k.ú. Polepy, o výměře 137 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je převážně zastavěn stavbou rodinného domu č.p. 62 a přístavbou.

Pozemek čís. parcely 80/2, k.ú. Polepy, o výměře 25 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidovaný jako zahrada se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. Pozemek je užíván jako dvůr.

Pozemek čís. parcely 82/3, k.ú. Polepy, o výměře 14 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidovaný jako zahrada se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. Pozemek je užíván jako zahrada.

Pozemek čís. parcely 750/1, k.ú. Polepy, o výměře 421 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidovaný jako orná půda se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. Pozemek je užíván jako pole.

Pozemek čís. parcely 750/9, k.ú. Polepy, o výměře 30 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidovaný jako orná půda se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. Pozemek je užíván jako pole.

Pozemek čís. parcely 750/22, k.ú. Polepy, o výměře 189 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidovaný jako vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku umělé. Pozemek tvoří okrajovou část pole.

Pozemek čís. parcely 750/25, k.ú. Polepy, o výměře 437 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidovaný jako orná půda se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. Pozemek je užíván jako pole.

Pozemek čís. parcely 1030/6, k.ú. Polepy, o výměře 20 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemek je užíván jako dvůr.

Pozemek čís. parcely 1030/7, k.ú. Polepy, o výměře 41 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemek je užíván jako zahrada.

Pozemky nacházející se jižně od oceňovaného domu jsou přístupné pouze přes pozemky soukromého vlastníka. V současné době je přístup umožněn, ale vztah není nijak právně ošetřen.

Tvar, velikost a vzájemné uspořádání pozemků jsou patrné z kopie katastrální mapy v příloze.

## HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena pozemku čís. parcely St. 31 s rodinným domem č.p. 62 s příslušenstvím a pozemků čís. parcel 80/2, 82/3, 750/1, 750/9, 750/22, 750/25, 1030/6 a 1030/7, k.ú. Polepy, obec Polepy, okres Litoměřice, Ústecký kraj, zapsaného na listu vlastnictví č. 5 pro k.ú. Polepy, stanovená na základě výše provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 25. srpna 2015

**400.000,- Kč**

Slovy: Čtyřistatisíc Kč

### **Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi:**

Výpis všech práv a závad evidovaných v části C listu vlastnictví č. 5 je uveden v posudku v bodě Restricting conditions /omezující podmínky.

**Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 5, neboť ta dražbou zaniknou a nemají tedy vliv na cenu.**

**Nebyla zjištěna žádná omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 5, která dražbou nezaniknou.**

ENI CONSULT spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 241/7331/2015.

Vypracoval: Bc. Jan Stejskal

Ing. Vladimír Hůda  
jednatel

V Mostě, dne 7. září 2015

ID (Surveyor's Report): 241/7331/2015

LV no.: 5

**Cost Value (Buildings) - Věcná hodnota (Stavby)**

Item no.	Name of "the tangible investment asset" - TIA	Build-up space	Unit price	Built-up area	Unit price	Starting price	Wear	Time price "TIA"	Comments
Pol.č.	Název HIM	Obestavěný prostor stavby	Jednotková cena	Zastavěná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	%	Kč	
1	rodinný dům č.p. 62	698	3 445			2 404 610	60,0	961 844	
2	příslušenství							28 855	oceněno podílem na ceně hlavní stavby
<b>Buildings subtotal - Stavby mezisoučet</b>								<b>990 699</b>	

**Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)**

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Pol.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Cekem	Komentář
			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
1	St. 31	zastavěná plocha a nádvoří	137	200	27 400	
2	80/2	zahrada	25	200	5 000	
3	82/3	zahrada	14	200	2 800	
4	750/1	orná půda	421	60	25 260	
5	750/9	orná půda	30	60	1 800	
6	750/22	vodní plocha/koryto vodního toku umělé	189	60	11 340	
7	750/25	orná půda	437	60	26 220	
8	1030/6	ostatní plocha/ostatní komunikace	20	200	4 000	
10	1030/7	ostatní plocha/ostatní komunikace	41	200	8 200	
<b>Lands subtotal - Pozemky mezisoučet</b>					<b>112 020</b>	

**Cost Value (Buildings and Lands total)****Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)****1 102 719 Kč****Yield value - Výnosová hodnota**

Item no.	Name	Area for lease	Lease price per sq. m.	Gross yield	Risk of loss of rent	Net rent	Costs total	Net yield	Capitalization rate	Yield value	Comments
Pol.č.	Název	Pronajimatelná plocha	Cena za pronájem m2	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čistý nájemné	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /year/rok	Kč/year/rok	%	Kč	Kč	Kč	%	Kč	
1											
2											

**Yield value****Výnosová hodnota****nebyla stanovena****Comparative value - Porovnávací hodnota**

Item no.	Name	Realized / offer price	Date of sale / offers	Build-up space	Land area	Price of land	Total price of lands	Total price of buildings	Rate of price adjustment	Price of buildings	Comments
Pol.č.	Název	Realizovaná / nabídková cena	Datum prodeje / nabídky	Obestavěný prostor	Plocha pozemků	Cena pozemků	Celková cena za pozemky	Celková cena za objekty	Koeficient cenové úpravy	Cena za objekty	Komentář
		Kč		m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	mil. Kč	mil. Kč		Kč	
1	Rodinný dům v obci Polepy - Encovany, okr. Litoměřice	325 000,00	9-14	nestanoven	636	200	127 200	197 800,00	1,10	357 500	ukončená dražba *1), rodinný dům s dvěma nadzemními podlažími, dispozice 4+1, blízká lokalita
2	Rodinný dům v obci Úštěk - Konojedy, okr. Litoměřice	510 000,00	5-15	nestanoven	392	250	98 000	412 000,00	0,85	433 500	ukončená dražba *2), rodinný dům s dvěma nadzemními podlažími, dispozice 4+kk, lokalita vzdálená 12 km
3	Rodinný dům v obci Drahobuz, okr. Litoměřice	420 000,00	4-15	nestanoven	355	200	71 000	349 000,00	1,00	420 000	ukončená dražba *3), rodinný dům s dvěma nadzemními podlažími, dispozice 5+1, blízká lokalita

1) ukončená dražba, server [www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz)2) ukončená dražba, server [www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz)3) ukončená dražba, server [www.eurodrazby.cz](http://www.eurodrazby.cz)**Cost Value - Věcná hodnota****1,103 mil.Kč****Yield value - Výnosová hodnota****nebyla stanovena****Comparative value - Porovnávací hodnota****0,404 mil.Kč****Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)****0,400 mil.Kč**



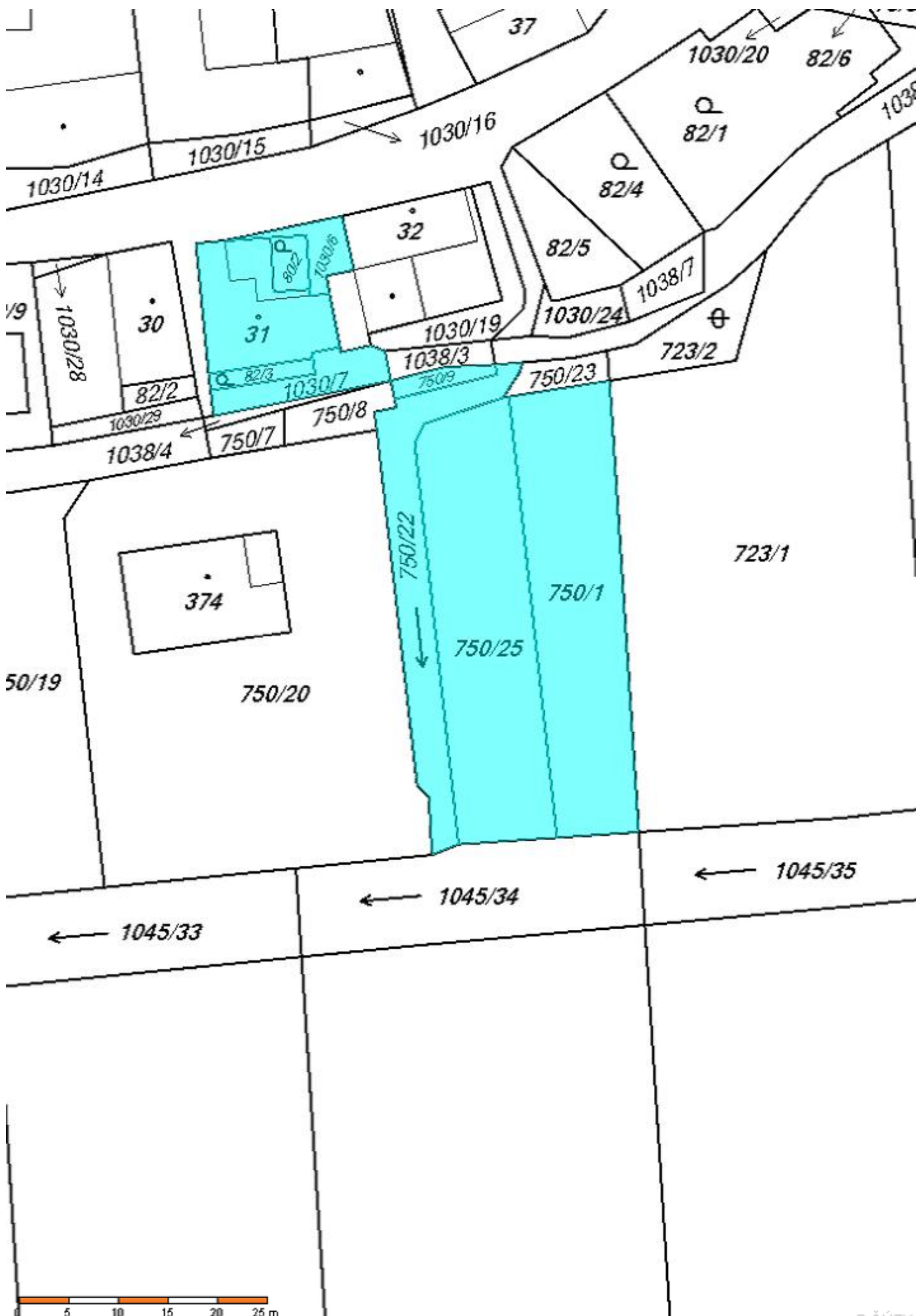
**Mapa širších vztahů – rodinný dům č.p. 62, obec Polepy,  
okres Litoměřice, Ústecký kraj**



Situace lokality



Situace oblasti



Fotodokumentace – rodinný dům č.p. 62, obec Polepy,  
okres Litoměřice, Ústecký kraj



Příjezd k domu



Pohled na dům č.p. 62



Pohled na dům č.p. 62



Dvorek



1. NP - pokoj



1. NP – místnost pro kuchyň



2. NP - pokoj



2. NP - pokoj



2. NP – místnost pro koupelnu



Pozemky čís. parcely 750/1, 750/9, 750/22, 750/25