kraj : Ústecký
okres : Teplice
obec : Bílina
katastrální území : Bílina - Újezd

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 1615/26/2016

o ceně nemovitých věcí – **pozemků par.č. 421/1, par.č. 421/4, par.č. 422, rozestavěné stavby č.p. 257, příslušenství a práv na nemovitých věcech váznoucích**, v ulici 5. května, v obci Bílina a v katastrálním území Bílina - Újezd

Objednatel posudku	:	**Chutzpah, s.r.o.** K Hájku 119 738 01 Frýdek - Místek
Účel posudku	:	Zjištění odhadní ceny nemovitých věcí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a dle **vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., a stanovení ceny v místě a čase obvyklé**, za účelem insolvenčního řízení a dobrovolné dražby.
Posudek vypracoval	:	**Ing. Karel Bazalka** znalec, bytem Javorová 1809, 432 01 Kadaň
Posudek obsahuje	:	**25 stran textu, 22 stran příloh** a předává se ve **dvou** vyhotoveních
Datum místního šetření	:	**12. července 2015, 28. července 2016**

Datum, ke kterému je provedeno ocenění : ocenění ke dni místního šetření, tj. ke dni 28.7.2016

Zvláštní požadavky objednatele : nejsou

V Kadani dne 2. srpna 2016

A - NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitých věcí v obci Bílina a v katastrálním území Bílina - Újezd, v ulici 5. května, který požaduje zástupce firmy Chutzpah, s.r.o. za účelem insolvenčního řízení a dobrovolné dražby nemovitých věcí.
Jedná se o ocenění **pozemků par.č. 421/1, par.č. 421/4, par.č. 422, rozestavěné stavby č.p. 257, příslušenství a práv na nemovitých věcech váznoucích.**

2. Prohlídka nemovitosti

Oceňované nemovité věci jsem prohlédl a zaměřil dne 12.7.2015 za osobní účasti pana Jozefa Oračka a skutečnosti ověřil dne (objednatele posudku).

3. Podklady pro vypracování posudku

- **výpis z katastru nemovitostí** Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrálního pracoviště Teplice, **LV 333** ze dne 14.7.2016 (*viz příloha č. 1)*
- kopie katastrální mapy *(viz příloha č. 2)*
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření dne 12.7.2015
- skutečnosti zjištěné na místě při místním šetření dne 28.7.2016
- informace a údaje sdělené panem Jozefem Oračkou při místním šetřeních ve dnech 12.7.2015 a 28.7.2016
- **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění**
- **vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb.**
- **Malý lexikon obcí ČR 2015** vydaný Českým statistickým úřadem (platný od 1.1.2016)
- mapa okresu Teplice v měřítku 1:100 000 s vyznačenými katastry obcí
- informace a skutečnosti zjištěné z archivu stavebního úřadu Městského úřadu Bílina (dne 28.7.2016)
- kupní smlouva ze dne 18.1.1999, vklad práva povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu v Teplicích pod č.j. V 11/309/99. Právní účinky vkladu práva vznikly dnem 3.2.1999.
- **rozhodnutí – povolení stavby** „Stavební úpravy – objekt č.p. 257, ul. 5. května v Bílině na pozemku par.č. 422, 421/1, katastrální území Bílina – Újezd“ vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Bílině pod č.j. 99/330/VO/99 dne 1.3.1999. Nabytí právní moci dnem 19.3.1999.
- projektová dokumentace stavby „Motorest“ vypracovaná v září 1999 firmou Josef Legner – projekční a inženýrská činnost (Fügnerova 105/258, 418 01 Bílina) pod zakázkovým číslem 99 004. Projektová dokumentace byla předložena v rozsahu :
  - technická zpráva
  - péče o životní prostředí a hygiena práce
  - technická zpráva požární ochrany
  - půdorys 1. PP
  - půdorys I. NP
  - půdorys II. NP
  - půdorys podkroví a krovu
  - řez A-A
  - pohled čelní
- **rozhodnutí (souhlas se změnou stavby)** vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Bílině pod č.j. 451/330/VO/99 dne 13.9.1999.
- **sdělení o přerušení řízení** vydané Okresním úřadem Teplice, Okresním hygienikem pod č.j. ZP/689-215/1999 dne 11.10.1999.
- **rozhodnutí - nesouhlasný závazný posudek** vydaný Okresním úřadem Teplice, Okresním hygienikem pod č.j. ZP/887-215/1999 dne 18.11.1999.

- **výzva k odstranění závad a rozhodnutí o přerušení kolaudačního řízení stavby,** vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Bílině pod č.j. 791/330/VO/99 dne 14.12.1999.
- **ohlášení požáru stavby** „Motorest Evropa, ul. 5. května č.p. 257, Bílina“ na Stavební úřad Městského úřadu Bílina dne 10.1.2000.
- **rozhodnutí – nařízení zabezpečení stavby** (proti povětrnostním vlivům a vstupu osob) **a odstranění částí stavby hrozící zřícení stavby** „Motorest Evropa, ul. 5. května č.p. 257, Bílina“ vydané Stavebním úřadem Městského úřadu Bílina pod č.j. výst. 23/330/VO/00 dne 12.1.2000.
- **oznámení o zahájení kolaudačního řízení stavby** „Motorest Evropa, ul. 5. května č.p. 257, Bílina“ vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Bílině pod č.j. 791/330/Cha/99 dne 30.11.2000.
- **rozhodnutí - nesouhlasný závazný posudek** ke kolaudaci akce „Motel Evropa“ vydaný Okresním úřadem Teplice, Okresním hygienikem pod č.j. ZP/1234-220/2000 ze dne 15.12.2000.
- **výzva k odstranění závad a rozhodnutí o přerušení kolaudačního řízení stavby,** vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Bílině pod č.j. 791/330/VO/99 dne 22.12.2000.
- projektová dokumentace stavby „Motorest, ul. 5. května, Bílina“ vypracovaná v březnu 2002 firmou Josef Legner – projekční a inženýrská činnost (Fügnerova 105/258, 418 01 Bílina) pod zakázkovým číslem 02 003. Projektová dokumentace byla předložena v rozsahu :
  - technická zpráva
  - půdorysy (půdorys 1.NP, 2.NP)
  - řez, půdorys krovu
  - podlaha 1.NP + 2.NP, strop 1.NP
  - pohledy (boční, čelní)
- informace z internetové sítě, konzultace s realitními kancelářemi, informace z odborného a denního tisku, vlastní databáze
- informace z územního plánu města Bílina (oficiální webové stránky města Bílina)
- cenová mapa pozemků města Bílina (oficiální webové stránky města Bílina), platná od 24.9.2013

4. Výčet a popis oceňovaných nemovitostí

a) pozemky par.č. 421/1, par.č. 421/4, par.č. 422

b) rozestavěná budova č.p. 257 (na par.č. 422 a na par.č. 421/1)

c) studna

d) venkovní úpravy
  - zpevněné plochy betonové
  - zpevněné plochy živičné
  - opěrné stěny smíšené (kámen a cihla) - omítané
  - opěrné stěny z kamenné rovnaniny
  - schodiště venkovní betonové
  - schodiště venkovní kamenné
  - plot zděný (z cihel VPC)
  - plot zděný (z dutinových cihel a plynosilikátových tvárnic)
  - vrata ocelová s dřevěnou výplní
  - vrátka (ocelová a provizorní vrátka ze starých dveří)
  - zahradní jezírko
  - kanalizační přípojka
  - lapač tuků
  - bazén venkovní

e) trvalé porosty

5. Vlastnické a evidenční údaje

vlastník :

SJM Oračko Jozef a Oračková Darina, Chomutovská 65, 431 11 Jirkov

nemovité věci:

pozemky :

par. 421/1, orná půda, zemědělský půdní fond, **výměra 1.120 m^2**

par. 421/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, **výměra 45 m^2**

par. 422, zastavěná plocha a nádvoří, **výměra 337 m^2**

součástí pozemku par.č. 935 je stavba :

Újezdské Předměstí, č.p. 257 na par.č. 422, způsob využití : bydlení

omezení vlastnických práv – viz. LV 333 (příloha č. 1) :

nemovité věci nejsou zatíženy věcnými břemeny (služebnostmi), na nemovitých věcech je ovšem vázáno:

- zástavní práva soudcovská
- zástavní práva z rozhodnutí správních orgánů
- zástavní práva exekutorská

vydána nařízení exekuce a vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace, poskytnutá z archivu stavebního úřadu Městského úřadu Bílina v základních rysech odpovídá skutečnosti.

V katastru nemovitostí objekt č.p. 257 zapsán jako objekt bydlení, ovšem v roce 1999 bylo vydáno řádné stavební povolení s následnou změnou stavebního povolení, dle kterého je povolena přestavba objektu na objekt komerční (motorest).

Kolaudační řízení, zahájené v prosinci 1999 bylo pro vady díla přerušeno a následně v lednu 2000 objekt částečně vyhořel. Následné nové kolaudační řízení, zahájené v prosinci 2000 bylo pro vady díla opět přerušeno a tato skutečnost trvá do současnosti.

Ke dni ocenění se tedy jedná o stavbu rozestavěnou, řádně povolenou, ovšem nezkolaudovanou, tedy s vadami jak stavebními, tak právními, které brání užívání objektu.

Z místního šetření je zřejmé, že na objektu byly i po roce 2000 prováděny dílčí práce na dokončení interiéru, ovšem stavba do dnešního dne není fyzicky dokončena a naopak dochází k postupné degradaci konstrukcí a to především z důvodu neustálého zatékání do části objektu.

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem je ocenění stavby provedeno dle skutečného právního stavu, tedy rozestavěná stavba motorestu.

7. Popis oceňovaných nemovitostí

a) pozemky par.č. 421/1, par.č. 421/4 a par.č. 422

- pozemek par.č. 422 je zastavěn objektem č.p. 257
- pozemek par.č. 421/1 je částečně zastavěn budovou č.p. 257 a venkovními úpravami
- pozemek par.č. 421/4 je využíván jako místní komunikace.

Pozemky par.č. 422 a par.č. 421/1 jsou zahrnuty do cenové mapy pozemků města Bílina.

b) rozestavěná budova č.p. 257 (na par.č. 422 a par.č. 421/1)

Předmětem ocenění je zděný objekt č.p. 257, pocházející pravděpodobně z počátku dvacátého století, který zjevně sloužil jako rodinná vila.

V letech 1999 až 2000 byl objekt zásadně rozšířen přístavbami a přebudován na motorest, přičemž během realizace prací byla část objektu v lednu 2000 poškozena požárem. Na konci roku 2000 bylo zahájeno kolaudační řízení, které pro vady díla (především pro nesplnění hygienických požadavků) bylo přerušeno a tato skutečnost trvá do dnešního dne.

Členitý objekt se třemi účelově upravenými podlažími a dvěmi mezipatry je osazen ve velmi svažitém terénu a příjezd k nemovitém věcem je z ulice 5. května.

Ke dni ocenění je objekt napojen na veřejný rozvod elektro, veřejný plynovod a veřejnou kanalizaci. Zásobování objektu pitnou vodou je z vlastní kopané studny.

popis konstrukcí :

základy : základové pasy z prostého betonu

nosná svislé konstrukce : nosné svislé konstrukce zděné, původní stavba provedena z cihel plných pálených, přístavby provedeny z plynosilikátových tvárnic. Objekt v převážné části zateplen standardním fasádním zateplovacím systémem z fasádního polystyrénu tl. 50 mm.

svislé nenosné konstrukce : nenosné svislé konstrukce (příčky) zděné

izolace : standardní izolace proti zemní vlhkosti u přístaveb. U původní části objektu izolace proti zemní vlhkosti pravděpodobně za hranicí životnosti

vnější povrchy obvodových stěn : převážně standardní fasádním zateplovacím systémem z fasádního polystyrénu tl. 50 mm. Z uliční části provedena fasádní strukturální omítka, výrazná část obvodových stěn opatřena fasádním zateplovacím systémem, chybí ovšem finální povrchová úprava. Původní část objektu opatřena v prvním podlaží nad terénem (z uliční části) provedena ze spárovaného kamenného zdiva.

střecha : členitá střecha (kombinace mansardové, pultové, valbové a stanové střechy) doplněná atypickým zastřešením „věžičky“ a vikýři. Střešní konstrukce nad přístavbou s restaurací (přístavba k jihozápadní štítové stěně původní části), která je provedena zjevně z nekvalitních sbíjených vazníků je zdeformovaná a její technický stav vyžaduje výměnu všech vazníků.

krytina : nad původní částí objektu krytina pálená, kombinovaná s falcovanou plechovou krytinou. Krytina nad přístavbou k jihozápadní štítové stěně původní části objektu je kombinací krytiny betonové a krytiny z bitumenových vlnitých desek Onduline. Krytina nad touto částí je poškozena, neplní svou funkci a dochází k zatékání do objektu. Krytina pultové střechy (přístavba k jihovýchodní a severovýchodní stěně původního objektu) je provedena z pozinkovaných či hliníkových šablon a překryta živičnými pásy (v daném případě velmi malý sklon střechy neumožňuje použití plechových a jedná se o chybně zvolenou střešní krytinu).

oplechování : klempířské konstrukce v části standardní, v části objektu klempířské prvky chybí (u části okapového systému jsou zachovány pouze okapové háky)

vnitřní úprava stěn : standardní hladké omítky, palubkové obklady, obklady z lamel na bázi dřevní hmoty (imitující dřevěný obklad), spárované zdivo z vápenopískových cihel a obklady keramické. Keramické obklady jsou v mnoha místech poškozeny po montáži rozvodů vody či chybí (nezrealizovány). Vnitřní povrchové úpravy přístavby k jihozápadní stěně chybí (podlaží nad restaurací a podkroví).

stropy : stropy s rovným podhledem, opatřené omítkami, polystyrénovými stropnicemi a sníženými sádrokartonovými podhledy.

schodiště : standardní vnitřní schodiště opatřené převážně keramickým obkladem a částečným obkladem stěn schodišťového prostoru palubkovým obkladem do výše cca 1,00 m. Do půdního prostoru schodiště dřevěné. Z prostoru schodiště jsou vstupy do jednotlivých (dodatečně přistavěných) mezipater s pokoji.

povrchy podlah : převážně keramické dlažby (keramické dlažby různého stáří a typu), v části vlýsky (pokoje v původní části objektu) a plovoucí laminátové podlahy. Výrazná část podlahových krytin chybí (nedokončené konstrukce)

okna : okna dřevěná zdvojená, okna dřevěná dvojitá a okna plastová s izolačním dvojsklem. Část oken mechanicky poškozena (poškozená skleněná výplň) a provizorně zabezpečena proti vstupu nepovolaných osob.

dveře : vstupní dveře do objektu jednokřídlové plastové (nefunkční, neuzamykatelné, zabezpečené mechanicky proti otevření) vnitřní dveře převážně typové v ocelových zárubních, v části dveře atypické či pouze stavebně upravené průchody. Část vnitřních dveřních křídel ke dni ocenění demontována.

vytápění : ústřední vytápění na tuhá paliva, kombinované s vytápěním plynovým (plynová kotelna a kotelna na tuhá paliva umístěny v 1 mezipatře), otopná tělesa ocelová desková, rozvod ocelový – funkčnost systému vytápění neprověřena

rozvod vody : standardní rozvody studené a teplé užitkové vody

ohřev TUV : ohřev TUV zajištěn elektrickými zásobníkovými ohřívači pro každé podlaží odděleně

elektroinstalace : standardní rozvod elektro (v části nedokončený)

rozvod kanalizace : standardní odkanalizování sociálních zařízení pokojů, kuchyněk a kuchyně restaurace s barem. Odkanalizování kuchyně vedeno přes lapač tuků (umístěný mimo objekt)

kuchyňské vybavení : v restauraci s barem vybavení kuchyně chybí, osazen pouze typový kuchyňský plynový sporák, ve 2. mezipatře (část s pokoji) přestárlá kuchyňská linky a typový elektrický kuchyňský sporák

sanitární (hygienické) vybavení : převážně standardní hygienické vybavení sociálních zařízení pokojů (sprchový kout, umyvadlo, WC), u části pokojů sanitární vybavení chybí (nedokončené konstrukce). V restauraci standardní sociální zařízení pro muže a ženy (WC, umyvadla, pisoár). Sociální zařízení v pokojích bez odvětrání.

napojení na přípojky: objekt je napojen na základní inženýrské sítě (veřejný rozvod elektro, veřejný plynovod a veřejnou kanalizaci). Napojení na veřejný vodovod není dle sdělení vlastníka provedeno, neboť je objekt zásobován pitnou vodou z vlastní studny (umístěné v objektu). Elektrické čerpadlo (Darling) je umístěno v prostoru plynové kotelny a vlastní studna v prostoru restaurace (v přístavbě objektu).

hromosvod : hromosvodná soustava chybí

zvláštní vybavení : vikýře, mříže na části oken, vnitřní krb v prostoru původní části stavby

technický stav :

objekt je v podprůměrném technickém stavu, s nutností okamžitých investic (minimálně do přístavby k jihovýchodní štítové stěně původního objektu z důvodu havarijního stavu konstrukce krovu a krytiny a zatékání do objektu).

výměry :

hlavní (původní) část :

zastavěná plocha

$ZP_{1.PP}$ = 9,74*9,80 + 6,53*1,99 + 4,40*1,70 – 2*1,00*1,00/2 = 95,45+12,99+7,48-1,00 = 114,92 m^2

$ZP_{1.NP}$ = 9,74*9,80 + 6,53*1,99 + 4,40*1,70 – 2*1,00*1,00/2 = 95,45+12,99+7,48-1,00 = 114,92 m^2

$ZP_{podkroví}$ = 9,74*9,80 + 6,53*1,99 + 4,40*1,70 – 2*1,00*1,00/2 = 95,45+12,99+7,48-1,00 = 114,92 m^2

$ZP_{zastřešení}$ = 9,74*9,80 + 6,53*1,99 + 4,40*1,70 – 2*1,00*1,00/2 = 95,45+12,99+7,48-1,00 = 114,92 m^2

konstrukční výška

$KV_{1.PP}$ = 0,10 + 2,38 + 0,57 = 2,95 m

$KV_{1.NP}$ = 2,72 + 0,60 = 3,32 m

$KV_{podkroví}$ = 2,78 + 0,82 = 3,60 m

$KV_{zastřešení}$ = 3,15 m

obestavěný prostor

OP_1 = 114,92 * (2,95 + 3,32 + 3,60 + 3,15/3) = 1.254,93 m^3

hlavní vstup :

zastavěná plocha

ZP = 3,22*3,71 = 11,95 m^2

konstrukční výška

$KV_{podezdívka}$ = 1,00 m

$KV_{1.NP}$ = 2,72 + 0,60 = 3,32 m

$KV_{2.NP,\ zastřešení}$ = 3,60 m

obestavěný prostor

OP_2 = 11,95 * (1,00 + 3,32 + 3,60) = 94,64 m^3

přístavba s pokoji :

zastavěná plocha

$ZP_{1.mezipatro}$ = 10,88*8,39 + 9,74*9,54 – 6,53*1,99 = 171,21 m^2

$ZP_{2.mezipatro}$ = 10,88*8,39 + 9,74*9,54 – 6,53*1,99 = 171,21 m^2

$ZP_{zastřešení}$ = 10,88*8,39 + 9,74*9,54 – 6,53*1,99 = 171,21 m^2

konstrukční výška

$KV_{podezdívka}$ = 1,00 m

$KV_{1.mezipatro}$ = 2,72 + 0,60 = 3,32 m

$KV_{2.mezipatro,\ zastřešení}$ = 3,30 m

obestavěný prostor

OP_3 = 171,21 * (1,00/2 + 3,32 + 3,30) = 1.219,02 m^3

přístavba s restaurací :
zastavěná plocha
$ZP_{1.PP}$ = 9,63*11,60 = 111,71 m^2
$ZP_{1.NP}$ = 9,63*11,60 = 111,71 m^2
$ZP_{podkroví}$ = 9,63*11,60 = 111,71 m^2
$ZP_{zastřešení}$ = 9,63*9,60 = 92,45 m^2
konstrukční výška
$KV_{1.PP}$ = 0,50 + 2,38 + 0,50 = 3,15 m
$KV_{1.NP}$ = 3,82 m
$KV_{podkroví}$ = 2,55 m
$KV_{zastřešení}$ = 0,90 m
obestavěný prostor
OP_4 = 111,71*(3,15+3,82) + (111,71+92,45)/2*2,55 + 92,45*0,90/2 = 1.080,52 m^3

přístavba vstupu (do baru s restaurací):
zastavěná plocha
ZP = 3,84*1,25 = 4,80 m^2
konstrukční výška
KV_{min} = 0,10 + 1,95 = 2,05 m
KV_{max} = 0,10 + 3,00 = 3,10 m
obestavěný prostor
OP_5 = 4,80 * (2,05 + 3,10)/2 = 12,36 m^3

obestavěný prostor celkem
OP = $OP_1 + OP_2 + OP_3 + OP_4 + OP_5$ = 1.254,93 + 94,64 + 1.080,52 + 1.219,02 + 12,36 = **3.661,47 m^3**

průměrná zastavěná plocha podlaží „PZP“
$ZP_{1.PP}$ = 114,92 + 111,71 + 4,80 = 231,43 m^2
$ZP_{1.NP,\ mezipatro}$ = 114,92 + 111,71 + 11,95 + 171,21= 409,79 m^2
$ZP_{2.NP\ –\ podkroví,\ mezipatro}$ = 114,92 + 111,71 + 11,95 + 171,21= 409,79 m^2
celkem = 1.051,01 m^2
PZP = 1.051,01 / 3 = 350,34 m^2

průměrná výška podlaží „v“
$OP_{1.PP}$ = 231,43*(2,38 + 0,57) = 231,43 * 2,85 m = 659,58 m^3
$OP_{1.NP}$ = 409,79*3,32 = 1.360,50 m^3
$OP_{2.NP}$ = 409,79*3,30 = 1.352,31 m^3
součet = 3.372,39 m^3
v = 3.372,39 / 1.051,01 = 3,21 m

dispozice podlaží dle skutečného stavu :
1. PP :
- bar
- restaurace
- sociální zařízení ženy
- sociální zařízení muži
- chodba
- kuchyňka
- schodiště do mezipatra a 1.NP
- sklep se schodištěm (ke dni místního šetření fyzicky nepřístupné)

mezipatro :
- chodba
- sklad
- kotelna na tuhá paliva
- kuchyně
- umývárna nádobí
- plynová kotelna

1. NP :
- vstup (zádveří)
- chodba (se schodištěm do 2.NP a 1.PP)

- 3x pokoj se sociálním zařízením
- hala (dle PD) – dle skutečnosti volný účelově neupravený prostor přístavby bez standardního vstupu

mezipatro :

- chodba
- kuchyňka
- 5x pokoj se sociálním zařízením
- WC (přístupné z prostoru schodiště) - neodvětrané

2. NP :

- chodba (se schodištěm do půdního prostoru a 1.NP)
- chodba
- 3x pokoj
- společné sociální zařízení
- kuchyňka
- půda – volný, účelově neupravený prostor přístavby

podkroví (pouze nad původní částí):

- volný (účelově neupravený prostor)

charakter typu objektu ⇒ budova typu G
rozestavěný částečně podsklepený členitý zděný objekt
účel plánovaného užívání (dle projektové dokumentace a stavebního povolení): motorest

c) studna na par.č. 422

předmětem ocenění je kopaná studna, umístěná v nejnižším podlaží objektu č.p. 257, v prostoru restaurace. Jedná se o studnu s ∅ 1,00 m, hloubky pravděpodobně 6,00 m, nezjištěného stáří (pravděpodobně shodného se stářím hlavní stavby) s elektrickým čerpadlem. Studna měla být využívána k zásobování objektu pitnou vodou.

d) venkovní úpravy

- zpevněné plochy betonové
- zpevněné plochy živičné
- opěrné stěny smíšené (kámen a cihla) - omítané
- opěrné stěny z kamenné rovnaniny
- schodiště venkovní betonové
- schodiště venkovní kamenné
- plot zděný (z cihel VPC)
- plot zděný (z dutinových cihel a plynosilikátových tvárnic)
- vrata ocelová s dřevěnou výplní
- vrátka (ocelová a provizorní vrátka ze starých dveří)
- zahradní jezírko
- kanalizační přípojka
- lapač tuků
- bazén venkovní

e) trvalé porosty

B - POSUDEK - OCENĚNÍ

B_1) cena nemovitých věcí zjištěná dle cenového předpisu
B_2) obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí

B_1 – cena nemovitých věcí zjištěná dle cenového předpisu :

- **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění**
- **vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb.**
- **Malý lexikon obcí ČR 2015** vydaný Českým statistickým úřadem (platný od 1.1.2016)

a) pozemky par.č. 421/1, 421/4 a par.č. 422 (dle §§ 2, 3, 4)
popis :
kraj : Ústecký
okres : Teplice
obec : Bílina
katastrální území : Bílina - Újezd
Bílina – město s počtem obyvatel 16.884 (dle Malého lexikonu obcí 2015, platného od 1.1.2016)

par.č.	výměra m^2	druh pozemku dle KN	druh pozemku dle skutečnosti
421/1	1.120	orná půda, zemědělský půdní fond	zastavěná plocha a nádvoří a funkční celek – **cenová mapa města**
421/4	45	ostatní plocha, ostatní komunikace	komunikace
422	337	zastavěná plocha a nádvoří	zastavěná plocha a nádvoří - **cenová mapa města**

výpočet ceny pozemku :

základní cena stavebního pozemku (dle § 2) :
ZC = 130,00 Kč/m^2 (cena stavebního pozemku dle cenové mapy města Bílina)

cena pozemků „účelová komunikace“ (dle § 4) – pozemky nezahrnuté do cenové mapy:
ZCU = ZC * I

základní cena stavebního pozemku (dle § 3):
$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$
ZC_v = 1.190,00 Kč/m^2 (základní cena stavebního pozemku v okr. Teplice – dle přílohy č.2, tab.1)

koeficienty $O_1 \div O_6$ (dle přílohy č.2, tab. č.2):

Oi	název znaku	ozn.	popis	hodnota znaku
O_1	velikost obce podle počtu obyvatel	I.	nad 5.000 obyvatel	0,85
O_2	hospodářsko - správní význam obce	III.	město s počtem obyvatel nad 5.000 (lázeňským územím typu B je pouze k.ú. Bílina)	0,85
O_3	poloha obce	IV.	vzdálenost od Teplic a Mostu do 10 km	1,01
O_4	technická infrastruktura v obci	I.	elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O_5	dopravní obslužnost obce	I.	autobusová doprava, železnice, MHD	1,00
O_6	občanská vybavenost	I.	komplexní vybavenost (obchody, školy, zdravotní zařízení, pošta, kulturní zařízení, banky, sportoviště,..)	1,00

ZC = $ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = 1.190,00*0,85*0,85*1,01*1,00*1,00*1,00 = **868,37 Kč/m^2**
ZC = 868,00 Kč/m^2 *(dle § 3, odst. 2 zaokrouhleno na celé Kč)*

index cenového porovnání :

$I = P_5 * (1 + \Sigma P_i)$, $(i = 1 \div 4)$

P_i – hodnota kvalitativního pásma (dle přílohy č. 3, tabulky č. 1 vyhlášky)

I = 0,210 (index cenového porovnání) viz následující tabulka

výpočet indexu - I

znak		kvalitativní pásmo		
Pi	**název znaku**	**číslo**	**popis pásma**	**hodnota**
1	kategorie a charakter komunikace	II.	místní komunikace	-0,40
2	charakter a zastavěnost území	II.	pozemky v katastrální území mimo sídelní části obce, v zastavěném území	-0,10
3	povrchy	I.	komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4	vlivy ostatní neuvedené	II.	pozemek užívaný veřejně, který není užíván výhradně vlastníkem, uplatněna srážka 50 %	-0,15
			Σ Pi $(i = 1 \div 4)$	-0,65
5	komerční využití	I.	bez možnosti komerčního využití	0,60

$I = P_5 * (1 + \Sigma Pi)$ $(i = 1 \div 4)$

I = 0,210

ZCU = ZC * I = 868,00 * 0,210 = 182,28 Kč/m²

výpočet ceny pozemků :

parcelní číslo	výměra v m²	ZCU v Kč/ m²	výsledná cena v Kč
421/1	1.120	130,00	145600,00
421/4	45	182,28	8202,60
422	337	130,00	43810,00
celkem			***197.612,60***

cena pozemků ke dni ocenění činí celkem 197.612,60 Kč

b) rozestavěná budova č.p. 257 na par.č. 422 a částečně na par.č. 421/1 (dle §§ 10, 11, 12, 25)

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o budovu rozestavěnou, jejíž stavebně technický a právní stav neumožňuje užívání a pronajmutí, je ocenění provedeno dle hlavy I vyhlášky (nákladový způsobu)

ocenění :

$CS = CS_N * pp$

CS_N …… cena stavby určená nákladovým způsobem
pp ……. koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100)$
ZCU …….. základní cena upravená
P_{mj} ……..… počet měrných jednotek stavby
o …… opotřebení stavby v %

$pp = I_T * I_P$
$I_T = 0,750$ (index trhu) viz výpočet na straně č. 12
$I_P = 0,644$ (index polohy) viz výpočet na straně č. 12

$ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$
ZC = 2.710,- Kč/m^3 (dle přílohy č. 8 typ G, CZ-CC 121111, SKP 46.21.19.1)

koeficienty :
K_1 = 0,939 (koeficient druhu konstrukce) – konstrukce zděná
K_2 = 0,939 = 0,92 + (6,60/PZP) = 0,92 + (6,60/350,34) (koeficient průměrné plochy podlaží)
K_3 = 0,954 = 2,10/v + 0,30 = 2,10/3,21 + 0,30 (koeficient průměrné výšky podlaží)
K_4 = 0,972 (koeficient vybavení – pro stav budoucí)

chybějící konstrukce :
pol. č. 17 bleskosvod ……..…… 0,003
pol. č. 24 výtahy…….……..….. 0,014
celkem …… 0,017

nadstandardní konstrukce :
nevyskytují se

podstandardní konstrukce :
pol. č. 1 základy bez izolace či izolace dožilá …….. 1/3*0,063
celkem …… 0,021

konstrukce navíc :
nevyskytují se

K_4 = 1 + 0,54 * (0,000 - 0,021 - 1,852 * 0,017) = 0,972

K_5 = 1,000 (viz příloha č. 20 vyhl.) koeficient polohový – město
pozn..: lázeňským územím typu B je pouze k.ú. Bílina
K_i = 2,057 (viz příloha č. 41 vyhl.) koeficient změny cen staveb – budovy hotelů

ZCU = 2.710,00*0,939*0,939*0,954*0,972*1,000*2,057 = **4.557,74 Kč/m^3**

cena nedokončené stavby (nákladový způsob) :
$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) *$ stupeň dokončení
stupeň dokončení stavby – rozestavěnost : dle výpočtu (viz. str. 13) činí : 84,53 %
opotřebení : rok ke kterému je provedeno ocenění : 2016
pravděpodobný rok počátku užívání původní stavby : 1915
realizace rekonstrukce a přístaveb : 1999 ÷ 2000
poškození požárem (především přístavby) : leden 2000
od roku 2001 objekt bez zásadního využití
celkové opotřebení stanoveno analytickou metodou – viz. strana 13 a činí 48,63 %

CS_N = 4.557,74 * 3.661,47 * (1 – 48,63/100) * (84,53/100) = **7 249.881,75 Kč**

cena stavby :
$CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P)$ = 7 249.881,75 * (0,750 * 0,644) = **3 501.692,89 Kč**

cena rozestavěné budovy č.p. 257 ke dni ocenění činí 3 501.692,89 Kč

Chyba! Chybné propojení.

výpočet opotřebení - analytická metoda :

			podíl konstrukce :			dokončení		opotřebení	
	1,02916655								
			základní	dílčí	celkový	kce	celkové	kce	celkové
1	základy - 1/3	PS	2,10	0,97	0,9942	100,00%	0,9942	0,556	0,552
	základy - 2/3	S	4,20	4,20	4,3225	100,00%	4,3225	0,189	0,816
2	svislé konstrukce - 1/3	S	5,00	5,00	5,1458	100,00%	5,1458	0,588	3,027
	svislé konstrukce - 2/3	S	10,00	10,00	10,2917	100,00%	10,2917	0,283	2,916
3	stropy	S	4,10	4,10	4,2196	100,00%	4,2196	0,588	2,482
	stropy	S	4,10	4,10	4,2196	75,00%	3,1647	0,283	1,196
4	zastřešení - 1/3	S	2,03	2,03	2,0926	100,00%	2,0926	1,000	2,093
4	zastřešení - 2/3	S	4,07	4,07	4,1853	100,00%	4,1853	0,667	2,790
5	krytina - 1/3	S	0,90	0,90	0,9262	100,00%	0,9262	1,000	0,926
	krytina - 2/3	S	1,80	1,80	1,8525	100,00%	1,8525	0,600	1,111
6	klempířské konstrukce	S	0,60	0,60	0,6175	70,00%	0,4322	0,425	0,262
7	úpravy vnitřních povrchů	S	3,55	3,55	3,6535	50,00%	1,8268	0,340	1,242
	úpravy vnitřních povrchů	S	3,55	3,55	3,6535	100,00%	3,6535	0,600	2,192
8	úpravy vnějších povrchů	S	3,20	3,20	3,2933	60,00%	1,9760	0,400	1,317
9	vnitřní obklady	S	3,10	3,10	3,1904	60,00%	1,9142	0,567	1,808
10	schody	S	2,80	2,80	2,8817	100,00%	2,8817	0,625	1,801
11	dveře	S	3,80	3,80	3,9108	90,00%	3,5197	0,500	1,955
12	vrata	KN	0,00	0,00	0,0000	0,00%	0,0000	0,000	0,000
13	okna	S	2,95	2,95	3,0360	100,00%	3,0360	0,425	1,290
	okna	S	2,95	2,95	3,0360	100,00%	3,0360	0,750	2,277
14	povrchy podlah	S	3,30	3,30	3,3962	80,00%	2,7170	0,567	1,925
15	vytápění	S	4,90	4,90	5,0429	100,00%	5,0429	0,425	2,143
16	elektroinstalace	S	5,80	5,80	5,9692	85,00%	5,0738	0,425	2,537
17	bleskosvod	C	0,30	0,00	0,0000	0,00%	0,0000	0,000	0,000
18	vnitřní vodovod	S	3,30	3,30	3,3962	75,00%	2,5472	0,425	1,443
19	vnitřní kanalizace	S	3,20	3,20	3,2933	100,00%	3,2933	0,340	1,120
20	vnitřní plynovod	S	0,30	0,30	0,3087	100,00%	0,3087	0,567	0,175
21	ohřev TUV	S	2,20	2,20	2,2642	100,00%	2,2642	0,250	0,566
22	vybavení kuchyní	S	1,80	1,80	1,8525	25,00%	0,4631	0,750	1,389
23	vnitřní hyg.vybavení	S	4,30	4,30	4,4254	50,00%	2,2127	0,680	3,009
24	výtahy	C	1,40	0,00	0,0000	0,00%	0,0000	0,000	0,000
25	ostatní	S	4,40	4,40	4,5283	25,00%	1,1321	0,500	2,264
26	instalační jádra	KN	0,00	0,00	0,0000	0,00%	0,0000	0,000	0,000
			100,00	***97,17***	100,00		84,526		***48,627***

poznámka :

S : konstrukce standartní

PS : konstrukce podstandartní

NS : konstrukce nadstandartní

C : konstrukce chybějící

KN : konstrukce neuvažované

celkové opotřebení činí : 48,63%

rozestavěnost (dokončení) stavby činí : 84,53%

c) studna na par.č. 422 (dle §§ 10, 11, 19)

studna kopaná, CZ-CC 2222, SKP 46.25.22.2, **K_i = 2,318**

ocenění :

$CS = CS_N * pp$

CS_N …… cena stavby určená nákladovým způsobem
pp ……. koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100)$
ZCU …….. základní cena upravená
P_{mj} …….… počet měrných jednotek stavby
o …… opotřebení stavby v %

$pp = I_T * I_P$
I_T = 0,750 (index trhu) viz výpočet na straně č. 12
I_P = 0,644 (index polohy) viz výpočet na straně č. 12

$ZCU = ZC * K_5 * K_i$

koeficienty :

K_5 = 1,000 (viz příloha č. 20 vyhl.) koeficient polohový – město
pozn..: lázeňským územím typu B je pouze k.ú. Bílina
K_i = 2,318 (viz příloha č. 41) koeficient změny cen staveb

studna kopaná hloubky pravděpodobně 6,00 m, průměr 1,00 m:
P_{mj} - výměra : 6,00 m
cena studny : 1.950,00 Kč/m hloubky (studny hloubky do 5,00 m)
cena studny : 3.810,00 Kč/m hloubky (studny hloubky od 5,00 do 10,00 m)
stáří studny : pravděpodobně shodné se stářím hlavní stavby, tedy 100 let
o – opotřebení studny (odhad) : 70,00 %

čerpadlo elektrické:
P_{mj} - výměra : 1,00 ks
cena elektrického čerpadla : 10.780,00 Kč/ks (pro studny hloubky od 5,00 do 10,00 m)
o – opotřebení čerpadla (odhad) : 60,00 %

cena studny (nákladový způsob) :
$CS_{N1} = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = ZC * K_5 * K_i * P_{mj} * (1-o/100)$ =
= (1.950,00*5,00 + 3.810,00*1,00) * 1,00 * 2,318 * (1-70,00/100) = **9.423,62 Kč**

cena čerpadla (nákladový způsob) :
$CS_{N2} = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = ZC * K_5 * K_i * P_{mj} * (1-o/100)$ =
= (10.780,00 * 1,00) * 1,000 * 2,318 * (1-60,00/100) = **9.995,22 Kč**

cena studny a čerpadla celkem :
$CS = CS_N * pp = (CS_{N1} + CS_{N2}) * (I_T*I_P)$ = (9.423,62 + 9.995,22) * (0,750*0,644) = **9.379,30 Kč**

cena studny (s čerpadlem) ke dni ocenění činí 9.379,30 Kč

d) venkovní úpravy (dle §§ 11, 18)

- zpevněné plochy betonové
- zpevněné plochy živičné
- opěrné stěny smíšené (kámen a cihla) - omítané
- opěrné stěny z kamenné rovnaniny
- schodiště venkovní betonové
- schodiště venkovní kamenné
- plot zděný (z cihel VPC)
- plot zděný (z dutinových cihel a plynosilikátových tvárnic)
- vrata ocelová s dřevěnou výplní
- vrátka (ocelová a provizorní vrátka ze starých dveří)
- zahradní jezírko
- kanalizační přípojka
- lapač tuků
- bazén venkovní

ocenění :

$CS = CS_N * pp$

CS_N …… cena stavby určená nákladovým způsobem
pp ……. koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100)$
ZCU …….. základní cena upravená
P_{mj} …….… počet měrných jednotek stavby
o …… opotřebení stavby v %

$pp = I_T * I_P$
$I_T = 0,750$ (index trhu) viz výpočet na straně č. 12
$I_P = 0,644$ (index polohy) viz výpočet na straně č. 12

$ZCU = ZC * K_5 * K_i$

koeficienty :

K_5 = 1,000 (viz příloha č. 20 vyhl.) koeficient polohový – město
pozn..: lázeňským územím typu B je pouze k.ú. Bílina

d_1) zpevněné plochy betonové , CZ-CC 211, SKP 46.23.11.5, **$K_j = 2,242$**
P_{mj} - výměra : 155,00 m^2
o - opotřebení (odhad) : 60,00 %
výpočet ceny :
$ZCU = ZC * K_5 * K_i$ = 290,00*1,000*2,242 = 650,18 Kč/m^2
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 650,18*155,00*(1-60,00/100) = 40.311,16 Kč
cena celkem :
$CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P)$ = 40.311,16 * (0,750 * 0,644) = **19.470,29 Kč**
cena zpevněných betonových ploch ke dni ocenění činí celkem 19.470,29 Kč

d_2) zpevněné plochy živičné, CZ-CC 211, SKP 46.23.11.5, **$K_j = 2,242$**
P_{mj} - výměra : 358,72 + 180,00 = 538,72 m^2
o - opotřebení (odhad) : 50,00 %
výpočet ceny :
$ZCU = ZC * K_5 * K_i$ = 475,00*1,000*2,242 = 1.064,95 Kč/m^2
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 1.064,95*538,72*(1-50,00/100) = 286.854,93 Kč
cena celkem :
$CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P)$ = 286.854,93 * (0,750 * 0,644) = **138.550,93 Kč**
cena zpevněných živičných ploch ke dni ocenění činí celkem 138.550,93 Kč

d_3) opěrné stěny smíšené (kámen, cihla), omítané, CZ-CC 242052, SKP 46.21.64.5, **K_i = 2,292**
P_{mj} - výměra : 0,30*(1,50/2*12,00 + 0,80*6,00) = 4,14 m^3
o - opotřebení (odhad) : 50,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 2.330,00*1,000*2,292 = 5.340,36 Kč/m^3
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 5.340,36*4,14*(1-50,00/100) = 11.054,55 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 11.054,55 * (0,750 * 0,644) = **5.339,35 Kč**
cena opěrných stěn ke dni ocenění činí celkem 5.339,35 Kč

d_4) opěrné stěny z kamenné rovnaniny, CZ-CC 242052, SKP 46.21.64.5, **K_i = 2,292**
P_{mj} - výměra : 2,70 m^3
o - opotřebení (odhad) : 70,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 1.150,00*1,000*2,292 = 2.635,80 Kč/m^3
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 2.635,80*2,70*(1-70,00/100) = 2.135,00 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 2.135,00 * (0,750 * 0,644) = **1.031,21 Kč**
cena opěrných stěn (z kamenné rovnaniny) ke dni ocenění činí 1.031,21 Kč

d_5) schodiště venkovní betonové, CZ-CC 242089, SKP 46.21.64.5, **K_i = 2,292**
P_{mj} - výměra : 12,00 m
o - opotřebení (odhad) : 50,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 225,00*1,000*2,292 = 515,70 Kč/m
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 515,70*12,00*(1-50,00/100) = 3.094,20 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 3.094,20 * (0,750 * 0,644) = **1.494,50 Kč**
cena betonového schodiště ke dni ocenění činí celkem 3.063,18 Kč

d_6) schodiště venkovní kamenné, CZ-CC 242089, SKP 46.21.64.5, **K_i = 2,292**
P_{mj} - výměra : 15*(0,30+1,50+0,30) = 31,50 m
o - opotřebení (odhad) : 50,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 1.000,00*1,000*2,292 = 2.292,00 Kč/m
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 2.292,00*31,50*(1-50,00/100) = 36.099,00 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 36.099,00 * (0,750 * 0,644) = **17.435,82 Kč**
cena kamenného schodiště ke dni ocenění činí celkem 17.435,82 Kč

d_7) plot zděný (z vápenopískových cihel, výplň polí dřevěná), CZ-CC 121111 – dle stavby hlavní, SKP 46.21.64.4, **K_i = 2,057**
P_{mj} - výměra : 16*2,40*1,85 + 11*1,50*0,80 = 84,24 m^2
stáří oplocení : 17 let
o - opotřebení (odhad) : 40,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 790,00*1,000*2,057 = 1.625,03 Kč/m^2
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 1.625,03*84,24*(1-40,00/100) = 82.135,52 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 82.135,52 * (0,750 * 0,644) = **39.671,46 Kč**
cena oplocení ke dni ocenění činí celkem 36.671,46 Kč

d_8) plot zděný (z dutinových cihel a plynosilikátových tvárnic), CZ-CC 121111 – dle stavby hlavní, SKP 46.21.64.4, **K_i = 2,057**
P_{mj} - výměra : 32,40 m^2
stáří oplocení : 17 let, nevhodně zvolený materiál na stavbu oplocení – výrazně snížená životnost, oplocení vychýlené ze svislé osy (pravděpodobně nekvalitní základy)
o - opotřebení (odhad) : 75,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 790,00*1,000*2,057 = 1.625,03 Kč/m^2
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 1.625,03*32,40*(1-75,00/100) = 13.162,74 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 13.162,74 * (0,750 * 0,644) = **6.357,60 Kč**
cena oplocení ke dni ocenění činí celkem 6.357,60 Kč

d_9) vrata ocelová dvoukřídlová, výplň dřevěná, CZ-CC 121111 – dle stavby hlavní, SKP 46.21.64.4, **K_i = 2,057**
P_{mj} - výměra : 1 ks
stáří vrat : 16 let
o - opotřebení (odhad) : 60,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 3.600,00*1,000*2,057 = 7.405,20 Kč/ks
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 7.405,20*1,00*(1-60,00/100) = 2.962,08 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 2.962,08 * (0,750 * 0,644) = **1.430,68 Kč**
cena vrat ke dni ocenění činí celkem 1.430,68 Kč

d_{10}) vrátka ocelová – kovářsky zpracovaná a vrátka ze starých dveří, CZ-CC 121111 – dle stavby hlavní, SKP 46.21.64.4, **K_i = 2,057**
vrátka ocelová – kovářsky zpracovaná
P_{mj} - výměra : 1 ks
stáří vrátek : 17 let
o - opotřebení (odhad) : 40,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 3.200,00*1,000*2,057 = 6.582,40 Kč/ks
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 6.582,40*1,00*(1-40,00/100) = 3.949,44 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 3.949,44 * (0,750 * 0,644) = **1.907,58 Kč**
vrátka ze starých dveří
P_{mj} - výměra : 1 ks
stáří vrátek : 17 let
o - opotřebení : na konci životnosti, maximální opotřebení činí 85 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 1.270,00*1,000*2,057 = 2.612,39 Kč/ks
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 2.612,39*1,00*(1-85,00/100) = 391,86 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 391,86 * (0,750 * 0,644) = **189,27 Kč**
cena vrátek ke dni ocenění činí celkem 2.096,84 Kč

d_{11}) zahradní jezírko hloubky do 50 cm, CZ-CC 242, SKP 46.39.99, **K_i = 2,292**
P_{mj} - výměra : 4,00*4,00/2 = 8,00 m^2
stáří : pravděpodobně 17 let
o - opotřebení (odhad) : 85,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 1.200,00*1,000*2,292 = 2.722,80 Kč/m^2

cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 2.722,80*8,00*(1-85,00/100) = 3.267,36 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 3.267,36 * (0,750 * 0,644) = **1.578,13 Kč**
cena zahradního jezírka ke dni ocenění činí celkem 1.578,13 Kč

d_{12}) kanalizační přípojka, včetně kontrolní šachty, CZ-CC 2223, SKP 46.21.64.1, **K_i = 2,311**
kanalizační přípojka, potrubí plastové
P_{mj} - výměra : 28,00 m
stáří : 17 let
o - opotřebení (odhad) : 20,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 1.240,00*1,000*2,311 = 2.865,64 Kč/m
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 2.865,64*28,00*(1-20,00/100) = 64.190,34 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 64.190,34 * (0,750 * 0,644) = **31.003,93 Kč**
kontrolní šachta
P_{mj} - výměra : 1 ks
stáří : 16 let
o - opotřebení (odhad) : 20,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 7.500,00*1,000*2,311 = 17.332,50 Kč
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 17.332,50*1,00*(1-20,00/100) = 13.866,00 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 13.866,00 * (0,750 * 0,644) = **6.697,28 Kč**
cena kanalizační přípojky (vč. kontrolní šachty) ke dni ocenění činí 37.701,21 Kč

d_{13}) lapač tuků, CZ-CC 2223, SKP 46.21.64.1, **K_i = 2,311**
P_{mj} - výměra : 1,00 m^3
stáří : 17 let (ke dni ocenění odpojen z kanalizačního řadu)
o - opotřebení (odhad) : 33,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 7.940,00*1,000*2,311 = 18.349,34 Kč/ks
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 18.349,34*1,00*(1-33,00/100) = 12.294,06 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 12.294,06 * (0,750 * 0,644) = **5.938,03 Kč**
cena lapače tuků ke dni ocenění činí celkem 5.938,03 Kč

d_{14}) bazén venkovní nezakrytý, CZ-CC 242, SKP 46.39.99, **K_i = 2,292**
P_{mj} - výměra : 4,44*8,56*(0,80+1,60)/2 = 45,61 m^3
stáří : nezjištěno, bazén nefunkční
o - opotřebení (odhad) : 85,00 %
výpočet ceny :
ZCU = ZC * K_5 * K_i = 1.825,00*1,000*2,292 = 4.182,90 Kč/m^3
cena (nákladový způsob) :
CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100) = 4.182,90*45,61*(1-85,00/100) = 28.617,31 Kč
cena celkem :
CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 28.617,31 * (0,750 * 0,644) = **13.822,16 Kč**
cena venkovního bazénu ke dni ocenění činí celkem 13.822,16 Kč

venkovní úpravy - rekapitulace :

venkovní úprava	***cena (v Kč)***
zpevněné plochy betonové	19.470,29
zpevněné plochy živičné	138.550,93
opěrné stěny smíšené (kámen a cihla) - omítané	5.339,35
opěrné stěny z kamenné rovnaniny	1.031,21
schodiště venkovní betonové	1.494,50
schodiště venkovní kamenné	17.435,82
plot zděný (z cihel VPC)	39.671,46
plot zděný (z dutinových cihel a plynosilikátových tvárnic)	6.357,60
vrata ocelová s dřevěnou výplní	1.430,68
vrátka (ocelová a provizorní vrátka ze starých dveří)	2.096,84
zahradní jezírko	1.578,13
kanalizační přípojka	37.701,21
lapač tuků	5.938,03
bazén venkovní	13.822,16
venkovní úpravy celkem	***291.918,21 Kč***

cena venkovních úprav ke dni ocenění činí 291.918,21 Kč

e) trvalé porosty (§§ 40 ÷ 47)

trvalé porosty na pozemku par.č. 421/1 – dle § 46

trvalý porost okrasných rostlin	počet kusů	věk (v letech)	Kč/ks	habitus, zdravotní vady původ, údržba	úprava ceny za ks	Kč/ks	celkem
listnaté stromy sk.II.	3	6 – 10 let	3.280,00	typický, neudržováno	*- 95 %	164,00	492,00
listnaté keře sk.I.	5	6 - 10 let	520,00	typický, neudržováno	*- 95%	26,00	130,00
součet							622,00
koeficient polohový (K_p) – doprovodná zeleň komunikací v nezastavěném území							1,00
koeficient typu zeleně a stanoviště (K_z) – zeleň u objektů občanské vybavenosti							1,00
celková cena za trvalý porost							**622,00**

pozn.:
** - trvalé porosty vzniklé nálety, pěstebně neudržované a na svém stanovišti neperspektivní*

cena trvalých porostů ke dni ocenění činí celkem 622,00 Kč

---

rekapitulace nákladové ceny:

nemovitá věc		cena celkem
a)	pozemky (par.č. 421/1, par.č. 421/4, par.č. 422)	192.612,60 Kč
b)	rozestavěná budova č.p. 257 (na par.č. 422, par.č. 421/1)	3 501.692,89 Kč
c)	studna (na par.č. 422)	9.379,30 Kč
d)	venkovní úpravy	291.918,21 Kč
e)	trvalé porosty	622,00 Kč
celkem		***3 996.225,00 Kč***

B_2 – stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí :

V principu se jedná o vyhodnocení cen v daném čase nabízených realitními kancelářemi a uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, blízkých svým technickým stavem, velikostí a lokalitou.

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě porovnání nemovitých věcí, vlastní databáze a vlastních zkušeností.

porovnání ceny s nabídkou na internetové síti (07/2016) :

- **Bílina, Vrchlického,** objekt se dvěmi nadzemním podlažím a využitým podkrovím členité mansardové střechy s krytinou ze živičného šindele. Na objektu, původně užívaný jako základní škola, byly zahájeny stavební práce s přestavbou objektu na dům pro seniory. Okna dřevěná, podlahy původní (vlýskové, prkenné a staré dlažby), vytápění ústřední plynové, plynové kotle umístěny v 1.PP, rozvody ocelové, otopná tělesa pouze v části objektu, omítky převážně původním, schodiště kamenné, výrazná terasa nad 2. NP, v části oken mříže. Objekt v rekonstrukci, neobyvatelný s nutnými výraznými investicemi. U objektu neudržovaná zahrada. Zastavěná plocha cca 229 m^2. Pozemek celkem 1.326 m^2.

  Objekt menší s předpokladem velmi výrazných investic.
  nemovitost nabízena k prodeji za cenu 4 500 až 4 680 tis Kč (NET)

- **Bílina**, ul. Wolkerova, vnitřní řadový objekt se dvěmi nadzemními podlažími a nevyužitým podkrovím sedlové střechy s vikýři. V přízemí objektu je umístěna provozovna (Tip sport a herna), ve druhém nadzemním podlaží jsou dvě bytové jednotky o velikosti 3+1 s vlastním sociálním zařízením (byty každý o výměře cca 100 m^2). Podkroví je v současné době připraveno k vestavbě dvou bytových jednotek s terasou (projektová dokumentace zpracována, vydáno stavební povolení). Objekt opatřen pálenou krytinou, vytápění plynové, otopná tělesa ocelová desková, okna převážně dřevěná (repasovaná), vnitřní schodiště kamenné, standardní keramické obklady stěn, standardní vybavení koupelen s WC (typový WC, keramická umyvadla, koupelnový otopný žebřík, akrylátová vana), dveře typové v ocelových, standardní plovoucí laminátové podlahy, keramické dlažby, PVC a textilní krytiny. Objekt zateplený, garáž se třemi stáními ve dvorní části. Zastavěná plocha rodinným domem a garážemi cca 279 m^2, pozemek celkem 338 m^2.

  Objekt objemově menší než oceňovaný objekt, ovšem ve výrazně lepším stavu.
  nemovitost dlouhodobě nabízena k prodeji, původní nabídková cena 6 500 tis. Kč, v současné době sleva na 5 800 tis Kč (NET)

- **Bílina, ul. Seifertova**, podsklepený řadový objekt se dvěmi nadzemními podlažími a využitým podkrovím mansardové střechy s vikýři, věží, objekt doplněn arkýřem a balkónem. Jedná se o penzion s osmi jednotkami, společenskou místností. V přízemí objektu jsou umístěny dva nebytové prostory. Vytápění objektu je ústřední plynové, otopná tělesa ocelová desková, okna plastová a dřevěná zdvojená, schodiště dvouramenné kamenné, podesty z dlažby standardní vybavení (akrylátové vany, standardní WC a umyvadla, typové linky, kuchyňské plynové sporáky, dlažby, textilní krytiny, dveře typové v ocelových). Objekt schopný okamžitého užívání, dobrý stav, zastavěná plocha objektem 260 m^2, pozemek celkem 299 m^2, zahrada oplocena.

Objekt ve výrazně lepším technickém stavu
nemovitost nabízena k prodeji za 3 700 tis Kč (NET)

- **Bílina, ul. Seifertova,** objekt se dvěmi nadzemním podlažím a nevyužitým podkrovím sedlové střechy (z dvorní části mansardová střecha) s pálenou krytinou. V přízemí objektu jsou umístěny dva nebytové prostory (hodinářství a volný prostor využitelný jako pivnice či prodejna – nutné úpravy), v patře 5 pokojů se společnými sociálními zařízeními a kuchyňkou. Uliční fasáda opravena dvorní fasáda na konci životnosti, vytápění ústřední plynové, otopná tělesa ocelová desková, okna převážně plastová, v pokojích PVC krytiny a v části i umyvadla s keramickými obklady, částečný obklad stěn palubkami. Průměrný stav objektu, ovšem schopný provozu. U objektu neudržovaný dvorek (zahrada). Zastavěná plocha cca 200 m^2. Pozemek celkem 452 m^2.

Objekt v průměrném stavu s předpokladem investic a možností půdní vestavby.
nemovitost nabízena k prodeji za 3 990 tis Kč (NET)

- **Bílina, ul. 5. května**, samostatně stojící objekt převážně se dvěmi nadzemními podlažími a plně využitým podkrovím sedlové střechy s vikýřem. V objektu je umístěn nebytový prostor (restaurace s kuchyní) a 11 pokojů (z toho 4 pokoje s vlastním sociálním zařízením) a byt správce. Objekt je dobrém technickém stavu, pokoje střídmě ale standardně vybavené. Okna plastová, typové sprchové kouty, WC a umyvadla, standardní PVC krytiny v pokojích, standardní obklady a keramické dlažby, schody dřevěné opatřené kobercem, vytápění ústřední na tuhá paliva, otopná tělesa ocelová desková, typové vnitřní dveře, fasáda k- kámen, omítky hladké a dřevěný obklad,…..). Restaurace plně funkční, vybavená se zařízenou velkokuchyní. U objektu přístřešek - zahradní restaurace. Celková výměra pozemku činí 719 m^2.

Objekt ve výrazně lepším technickém stavu.
nemovitost nabízena k prodeji za 2 990 tis Kč

- **Bílina**, **ul. Komenského**, řadový objekt se dvěmi nadzemními podlažími a plně využitým podkrovím sedlové střechy. V přízemí objektu jsou umístěny nebytové prostory (kosmetika, nehtové studio, masáže), v 1 patře je 5 apartmánů a v podkroví nadstandardní bytová jednotka 4+1. Objekt schopný okamžitého užívání (2.NP a podkroví bez investic), vytápění ústřední, otopná tělesa desková, rozvody z měděného potrubí, okna střešní, vnitřní krby, bidety, hydromasážní vany, sprchové kouty, standardní úpravy povrchů (obklady, dlažby, textilní krytiny, plovoucí podlahy, atypická kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči, terasa,…). Standardní je vybavení provozoven v 1. nadzemním podlaží.

  Objekt napojen na veškeré inženýrské sítě. Celková výměra pozemku činí 600 m^2.
  Objekt objemově menší než oceňovaný objekt, ovšem ve výrazně lepším stavu.
  nemovitost nabízena k prodeji za 4 380 tis Kč

pozn.:
Ceny nemovitých věcí nabízených k prodeji na internetové síti a u realitních kanceláří jsou mírně nadsazeny a následně upravovány směrem dolů (s ohledem na čas, po kterou je nemovitá věc nabízena).
Pro objektivitu srovnání cen nabízených nemovitých věcí se zrealizovanými prodeji jsou nabídkové ceny standardně snižovány v úrovni 15 %.

zápory oceňovaných nemovitých věcí :

- nutné investice do zprovoznění objektu (objekt dlouhodobě rozestavěný, část střešní konstrukcí v havarijním stavu, zatékání do objektu)
- vzhledem k šíři příjezdové komunikace a její napojení na silnici E 13 je využití objektu jako motorestu (dle stavebního povolení) velmi nereálné
- ubytovací pokoje nízkého standardu
- objekt v těsné blízkosti silnice E 13 (výrazná hlučnost)
- pozemky za objektem ve vlastnictví jiného subjektu (Město Bílina)
- opěrné stěny za objektem a část živičných ploch umístěny na pozemku jiného vlastníka (par.č. 420 ve vlastnictví Města Bílina), přístup k bazénu opět pouze přes pozemek par.č. 420 ve vlastnictví Města Bílina.
- pozemek (par.č. 420) za objektem ve vlastnictví jiného subjektu (Město Bílina)

klady oceňovaných nemovitých věcí:

- nemovitá věc v blízkosti rekreační části města (koupaliště, tenisové kurty,…)
- objekt s vlastní studnou
- možnost parkování případných hostů na vlastním pozemku

obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí

Vzhledem k poloze a přístupu k nemovitým věcem, napojení na inženýrské sítě, velikosti a zhoršenému technickému stavu rozestavěné budovy č.p. 257, nutným investicím do objektu s nutností dořešení stavebního řízení, velikosti pozemků, s ohledem na poptávku a nabídku po nemovitých věcech v dané lokalitě, **odhaduji obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí (pozemků par.č. 421/1, par.č. 421/4, par.č. 422, rozestavěné budovy č.p. 257 s příslušenství)**, v ulici 5. května, v obci Bílina a v katastrálním území Bílina – Újezd, na základě porovnání **v úrovni** :

4 000.000,- Kč

cena stanovená jako cena obvyklá (tržní hodnota) činí ke dni ocenění 4 000.000,00 Kč

C – REKAPITULACE

výsledná zjištěná cena (cena dle cenového předpisu) :

nemovitá věc		cena celkem
a)	pozemky (par.č. 421/1, par.č. 421/4, par.č. 422)	192.612,60 Kč
b)	rozestavěná budova č.p. 257 (na par.č. 422, par.č. 421/1)	3 501.692,89 Kč
c)	studna (na par.č. 422)	9.379,30 Kč
d)	venkovní úpravy	291.918,21 Kč
e)	trvalé porosty	622,00 Kč
celkem		***3 996.225,00 Kč***

Cena nemovitých věcí – **pozemků par.č. 421/1, par.č. 421/4, par.č. 422, rozestavěné budovy č.p. 257 s příslušenství k nemovitým věcem náležícím,** v ulici 5. května, v obci Bílina a v katastrálním území Bílina - Újezd, zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a dle **vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb.,** činí ke dni ocenění celkem (zaokrouhleno dle § 50):

3 996.230,- Kč

slovy : třimilionydevětsetdevadesátšesttisícdvěstětřicet korun českých

---

výsledná obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí :

Obvyklou cenu (tržní hodnotu) pozemků par.č. 421/1, par.č. 421/4, par.č. 422, budovy č.p. 257 a příslušenství k nemovitým věcem náležícím, v ulici 5. května, v obci Bílina a v katastrálním území Bílina - Újezd, **odhaduji na základě porovnání ve výši** :

4 000.000,- Kč

slovy : čtyřimiliony korun českých

V Kadani dne 2. srpna 2016

Ing. Karel Bazalka

ING. KAREL BAZALKA znalec z oboru ekonomika Odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.12.1998, č.j. Spr. 6588/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký posudek je zapsán pod **č. 1615/26/2016** znaleckého deníku.
Znalečné účtuji dle připojené likvidity.

V Kadani dne 2. srpna 2016

Ing. Karel Bazalka

seznam příloh :

č.1) výpis z KN - **LV 333** (16x A4) – str. 26 ÷ 41
č.2) kopie katastrální mapy (1x A4) – str. 42
č.3) fotodokumentace ze dne 28.7.2016 (4x A4) – str. 43 ÷ 46
č.4) kopie mapy města (1x A4) – str. 47