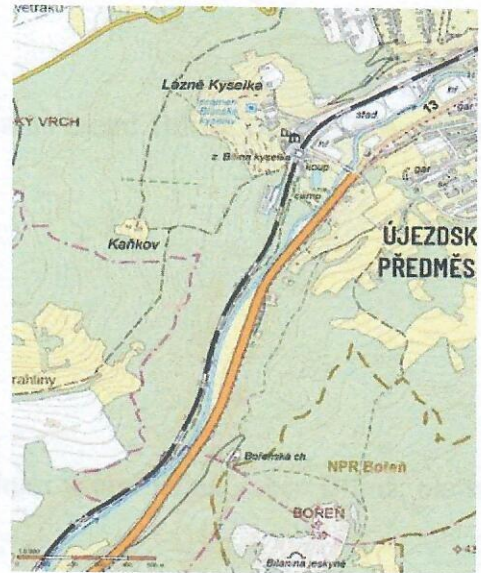


1. ZADÁNÍ

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 062497/2024

Znalecký posudek je podán pro obor EKONOMIKA (36/1967 Sb.), odvětví ceny a odhady (36/1967 Sb.), specializaci nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je pozemek dle L.V. č. 7273, ostatní plocha, v katastrálním území Bílina, obec Bílina, okres Teplice

Znalec: JIŘÍ KOPECKÝ, soudní znalec v oboru EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí

Adresa: Meinlinova 312
190 16 Praha 9 – Koloděje
Mobil: +420 737 256 762
E-mail: odhadynemo@volny.cz

Zadavatel: Státní léčebné lázně Bludov,
Mgr. Ivan Hloušek, likvidátor
U Mlýna 1754/3
141 00 Praha 4

Číslo jednací: 1847-16-2024

OBVYKLÁ CENA

250 000 Kč

Počet stran: 13

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1,2,3

Podle stavu ke dni: 12.08.2024

Vyhotoveno: V Praze 24.08.2024

Kopecký Jiří



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol.

Určení obvyklé ceny nemovité věci,

pozemek dle L.V. č. 7273 ostatní plocha, silnice, v katastrálním území Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovité věci podle stavu k 12.8. 2024

Pozemek dle L.V. č. 7273, ostatní plocha, silnice, v katastrálním území Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

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

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.8. 2024 bez přítomnosti majitele.

VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zajištění podkladů dálkovým přístupem do KN,
místním šetřením,
pořízení fotodokumentace.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 7273, ze dne 07.04. 2024
Snímek katastrální mapy
Zákonč.151/1997Sb. o oceňování majetku
Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Prohlídka a zaměření nemovitosti dne 12.8. 2024

Situace předmětného území v měř. 1:8 00

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data pořízená dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí

Informace a dokumenty od zadavatele

Objednávka na vyhotovení ocenění

Informace z veřejně dostupných zdrojů

Další zdroje:

1. www.sreality.cz

Vyhláška č.434 /2023 Sb.

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty je v tomto případě použita metodika ocenění porovnávacím způsobem. Pro určení obvyklé ceny je použito porovnání sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných nejméně 3. předmětů ocenění včetně podkladů URS Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 434/2023Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Tyto cenové úrovně jsou dále upraveny soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zaměření při místním šetření, zajištění listinných podkladů dálkovým přístupem do KN,

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. 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., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Pro výpočet byla použita vyhláška 434/2023 Sb.

Zákon č. 151/1997, Sb.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Teplice, obec Bílina, k.ú. Bílina
Adresa nemovité věci: Lázeňská, 418 01 Bílina

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 7273 ze dne 07.04. 2024

Vlastník:

Česká republika,
právo hospodařit s majetkem státu

Státní Léčebné lázně Bludov, státní podnik „, v likvidaci “, Lázeňská 572, 78 961 Bludov

Dokumentace a skutečnost

Dle výpisu z Katastru nemovitostí č. 7273 se jedná o pozemek č. 1932/14 ostatní plocha , silnice, která se nachází na okraji v lázeňského komplexu v okresním městě Teplice. Komunikace neslouží svému účelu, je zcela zarostlá náletovými křovinami a porosty.

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 dálkové vytápění
- 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: širší centrum - smíšená zástavba
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek dle L.V. č. 7273. Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice jako ostatní plocha, silnice ve výměře 901m². Ve skutečnosti se jedná o úzký pruh pozemku, který není užívaný, neboť komunikace je zcela zarostlá náletovými křovinami a porosty.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
-----	--

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 1932/14 ostatní plocha, silnice

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Ostatní plocha č. 1932/14 silnice

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky dle L.V. č. 7273, Bílina
Adresa předmětu ocenění:	Lázeňská 418 01 Bílina
LV:	7273
Kraj:	Ústecký

Okres: Teplice
 Obec: Bílina
 Katastrální území: Bílina
 Počet obyvatel: 14 633
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 543,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 843,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek č. 1932/14 ostatní plocha, silnice

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,246$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství § 4 odst. 3	843,-	0,246	1,000	207,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1932/14	901	207,38	186 849,40
Ostatní stavební pozemek – celkem			901		186 849,40
Pozemek č. 1932/14 ostatní plocha, silnice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	186 849,40 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Pozemek č. 1932/14 ostatní plocha, silnice - cena zjištěná celkem				=	186 849,40 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Ostatní plocha č. 1932/14 silnice

Porovnávací metoda

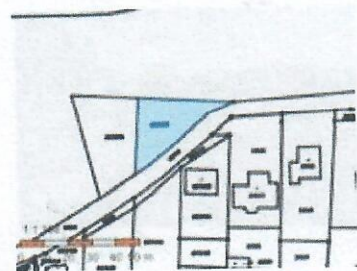
Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku 576 m², p.č.: 2372/175
Lokalita: Bílina, okres Teplice
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN): V-1808/2024-509
Cena transakce: 500 000 Kč Podání: 3. 4. 2024
Nemovitosti na listině Informace o parcele:
Cena parcely : 500 000 Kč Druh pozemku: Ostatní plochy
Číslo parcely: 2372/175 LV parcely na KN:6800

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 1,00
velikost pozemku - 1,00
poloha pozemku - 1,00

dopravní dostupnost - 1,00
 možnost zastavění poz. - 1,00
 intenzita využití poz. - nevhodný tvar pozemku pro komunikaci -
 doporučené rozpětí 0,5až1,5 0,75
 vybavenost pozemku - bez vybavení, nezpevněná plocha -
 doporučené rozpětí 0,4až2,0 0,60
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
500 000	576	868,06	0,45	390,63

Název: Prodej pozemku 52m², p.č.: 269/133

Lokalita: Bílina, okres Teplice

Popis: Informace o transakci: Řízení (KN): V-2779/2024-509

Cena transakce: 36 400 Kč Podání: 23. 5. 2024

Nemovitosti na listině Informace o parcele: Cena parcely :36 400 Kč

Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 269/133

Katastrální území: Bílina (604208) Výměra parcely: 52 m²

LV parcely na KN: 10001

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 1,00
 velikost pozemku - menší pozemek vyšší cena za m² obdoba
 malometrážních bytů-doporučené rozpětí 0,8až1,2 0,80
 poloha pozemku - 1,00
 dopravní dostupnost - 1,00
 možnost zastavění poz. - 1,00
 intenzita využití poz. - 1,00
 vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek bez vybavení -
 doporučené rozpětí 0,4až2,0 0,60
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
36 400	52	700,00	0,48	336,00

Název: Prodej pozemku 270 m², p.č.: 269/181

Lokalita: Bílina, okres Teplice

Popis: Informace o transakci: Řízení (KN): V-3694/2023-509

Cena transakce: 200 880 Kč Podání: 26. 7. 2023

Nemovitosti na listině Informace o parcele:

Cena parcely : 200 880 Kč Druh pozemku: Ostatní plochy

Číslo parcely: 269/181 Výměra parcely: 270 m²

LV parcely na KN: 834

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - bez vybavení -doporučené rozpětí 0,4až2,0	0,60
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
200 880	270	744,00	0,60	446,40

Název: Prodej pozemku 127 m2, p.č.: 1725**Lokalita:** Bílina, okres Teplice**Popis:** Informace o transakci: Řízení (KN): V-5954/2023-509

Podání: 16. 11. 2023 Informace o parcele:

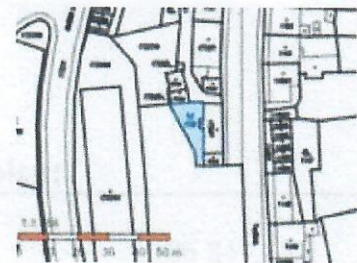
Cena parcely (rozpočet): 43 490 Kč Druh pozemku: Ostatní plochy

Číslo parcely: 1725 Výměra parcely: 127 m2

LV parcely na KN: 422

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
43 490	127	342,44	1,00	342,44

Název: Prodej pozemku 720 m2, p.č.: 979/18**Lokalita:** Bílina, okres Teplice**Popis:** Informace o transakci: Řízení (KN): V-3819/2023-509

Podání: 3. 8. 2023 Nemovitosti na listině

Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 866 080 Kč

Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 979/18

Výměra parcely: 720 m2 LV parcely na KN: 4089

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - nevhodný tvar pozemku pro komunikaci - doporučené rozpětí 0,5až1,5	0,55
vybavenost pozemku - bez vybavení -doporučené rozpětí 0,4až2,0	0,60
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
866 080	720	1 202,89	0,33	396,95

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	1932/14	901	285,0		256,785
Celková výměra pozemků		901	Hodnota pozemků celkem		256,785

5. ZÁVĚR**4.2. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemek č. 1932/14 ostatní plocha, silnice 186 849,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 186 849,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 186 850,- Kč

slovy: jedno sto osmdesát šest tisíc osm set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

186 850 Kč

slovy: jedno sto osmdesát šest tisíc osm set padesát Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal(a) jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor EKONOMIKA, odvětví CENY a ODHADY, se zvláštní specializací odhady nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 062497/2024

V Praze dne 24.08. 2024

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1847-16-2024.

Jiří K o p e c k ý
Meinlinova 312
190 16 P r a h a 9 – Koloděje
Mobil: +420 737 256 762
E-mail: odhadynemo@volny.cz



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2024 08:35:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567451 Bílina

území: 604208 Bílina

List vlastnictví: 7273

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
právo hospodařit s majetkem státu Státní léčebné lázně Bludov, státní podnik, Lázeňská 572, 78961 Bludov	14450241	

Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 1932/14	901	ostatní plocha	silnice	vnitřní území lázeňského místa

Právní vztahy: Právní vztahy sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Právní vztahy: Právní vztahy zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Právní vztahy: Právní vztahy označky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Právní vztahy: Právní vztahy objavy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní vztahy: Právní vztahy vlna

Právní vztahy: Právní vztahy pozemková kniha knihovní vložka 1924. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2019 13:41:00. Zápis proveden dne 14.02.2019.

V-610/2019-509

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Právní vztahy: Právní vztahy prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 07.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 11:23:10. Zápis proveden dne 21.12.2023; uloženo na prac. úřadu v Teplicích

Právní vztahy: Právní vztahy vlna

Z-6105/2023-208

Pro: Státní léčebné lázně Bludov, státní podnik, Lázeňská 572,
78961 Bludov

RČ/IČO: 14450241

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu



etraku

KÝ VRCH

Lázně Kyselka

pramen
Bilinské
kyselky

z. Bilina kyselka

Kaňkov

ahliny

280

Bořeňská ch.

NPR Bořeň

BOŘEŇ

539

Bilanina jeskyne

1:8 000

0 100 200 300 400 500 m

ÚJEZDSK
PŘEDMĚS

stad.

hř. 13

gar.

hř.

koup.

camp.

gar.

šk.

43



