

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 22221/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, ceny a odhady - oceňování nemovitostí a podniků.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemků st. parc.č. 52/1 vč. součásti stavby č.p. 1, st. parc.č. 52/2 vč. součásti stavby bez č.p./č.e., st. parc.č. 52/3 vč. součásti stavby č.p. 89, parc.č. 45, parc.č. 47 a parc. 48 v k.ú. Milešov u Lovosic. obec Velemín, okr. Litoměřice, LV č. 246.

Znalec: ESTIMATES Consulting s.r.o.
Mírové nám. 3057
415 01 Teplice
telefon: 606 901 377
e-mail: laibl@estimates.cz

Číslo posudku v evidenci znalce: 26/1226/2024

Zadavatel: Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
40001 Ústí nad Labem

Počet stran: 58 a 23 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 14.2.2024

Vyhotoveno: V Teplicích 12.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemků st. parc.č. 52/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 877 m² vč. součásti stavby č.p. 1 se způsobem využití rodinný dům, st. parc.č. 52/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m² vč. součásti stavby bez č.p./č.e. se způsobem využití občanská vybavenost, st. parc.č. 52/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 863 m² vč. součásti stavby č.p. 89 se způsobem využití rodinný dům, parc.č. 45 ostatní plocha - zeleň o výměře 8 218 m², parc.č. 47 ostatní plocha - neplodná půda o výměře 4 010 m² a parc. 48 ostatní plocha - zeleň o výměře 5 388 m² v k.ú. Milešov u Lovosic. obec Velemín, okr. Litoměřice, LV č. 246.

Vzhledem ke skutečnosti, že bylo použito nabídkových cen, a nikoliv pouze sjednaných kupních cen je odhadována tržní hodnota.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění tržní hodnoty výše uvedené nemovité věci k datu 14.2.2024.

1.3. Obecná omezení platnosti

Zhotovitel tohoto ocenění vychází z objednávky, jejímž předmětem byl znalecký posudek na zjištění obvyklé hodnoty. Tento znalecký posudek byl zhotoven v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- I. Znalec svou službu poskytnul a tento znalecký posudek zpracoval v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.
- II. Znalec poskytuje službu v souladu s platnými tuzemskými právními předpisy a etickými předpoklady pro výkon znalecké a odhadcovské činnosti. Znalec je nezávislým dodavatelem a odměna za jeho službu není žádným způsobem závislá na výsledcích a závěrech zpracovaného znaleckého posudku.
- III. Konkrétní ocenění je provedeno na základě teoretických východisek platných v době zpracování tohoto znaleckého posudku s oceňovacím pramenem Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Vyjímaje tohoto zdroje, při zpracování posudku, Znalec vycházel z odborné literatury, profesních databází a vlastních dat získaných v souvislosti s historickým výkonem své znalecké činnosti a dosavadní praxe.
- IV. Podklady a informace, jejichž výčet je uveden v kapitole, Znalec považuje pro účely vypracování tohoto znaleckého posudku za spolehlivé, pravdivé a věrohodné. Ačkoliv tento předpoklad Znalec přímo neověřoval, v průběhu vypracovávání znaleckého posudku nezjistil skutečnosti, které by použití tohoto předpokladu vyloučily.
- V. Znalec si vyhrazuje právo zahrnout obchodní firmu Objednatele do seznamu svých klientů a referencí. Tím není dotčena povinnost Znalce zachovat mlčenlivost o veškerých skutečnostech, o kterých se v souvislosti se zpracováním tohoto posudku dozvěděl.
- VI. Závěry a hodnoty, k nimž se dospělo v tomto posudku, jsou platné pouze pro účel vydání tohoto posudku. Jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel Objednatelem nebo třetí stranou je neoprávněné a neplatné. Jejich využití pro jiný účel nebo třetí stranou je podmíněno souhlasem Znalce, který musí mít písemnou formu. Tím není dotčeno právo Objednatele poskytnout tento znalecký posudek třetí straně.

VII. Výpočet průběžných čísel či hodnot uvedených v tomto znaleckém posudku byly zaokrouhlovány, zatímco v tabulkovém editoru vstupovaly bez zaokrouhlení do dalších fází výpočtu. Tyto skutečnosti mohou být v některých případech příčinou rozdílu mezi výsledkem získaným při ručním přepočtu a výsledkem, který je uveden v textu tohoto znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.2.2024 za přítomnosti znalce, paní R. Capiali.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od vlastníka při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka č. 24/OB050011 ze dne 1.2.2024 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis LV č. 246 pro k.ú. Velemín u Milešova
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Velemín u Milešova
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě šetření
- částečná projektová dokumentace
- cenové údaje z databáze OctopusPro
- cenové údaje z databáze www.cuzk.cz
- údaje z databáze www.sreality.cz
- Malý lexikon obcí, vydaný ČSÚ r. 2024
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku, od vlastníka nemovité věci a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších 237/2020 Sb.).

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění, mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednání vzájemně nezávisle. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších 237/2020 Sb.).

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (dle IVS).

Reprodukční cena je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a

přiměřené intenzity používání.

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje shromáždění potřebných informací o převodech porovnatelných nemovitostí a znalosti a analýze realitního trhu.

Výnosová metoda je založena z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Mezinárodní oceňovací standardy (IVS)

Mezinárodní oceňovací standardy vytváří a vydává Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (dále jen „IVSC“), který je nezávislá, nezisková, organizace ze soukromého sektoru, jejímž posláním je sloužit veřejnému zájmu. IVS jsou navrženy k použití oceňování odborníkům z oblasti oceňování a mají být přínosem zejména uživatelům oceňovacích služeb a mají podporovat fungování a regulaci trhů obecně. Stěžejním cílem IVS je zvyšovat důvěryhodnost uživatelů v oceňovací služby, na které spoléhají.

IVS nepředstavují závazné legislativní normy, ale reprezentují všeobecně přijímané takzvané nejlepší postupy v profesi odhadce, které vycházejí z oceňovací teorie a z oceňovací praxe a opírají se o klíčové zásady jako zásada nezávislosti, objektivity a transparentnosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru a tvorbě dat postupoval dle informací předaných od objednatele (např. ústní sdělení, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, nájemní smlouvy apod.), informací zjištěných z veřejně dostupných dat (list vlastnictví, územní plán apod.) a informací zjištěných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Shromážděná data byla zpracována v souladu se zákonem o oceňování (č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC).

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Velemín, k.ú. Milešov u Lovosic

Adresa nemovité věci: Milešov 1, 411 31 Velemín

Vlastnické a evidenční údaje

kraj Ústecký, Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 246, podíl 1 / 1

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

Dokumentace a skutečnost

Jedná se o pozemky vedené v evidenci KN se způsobem využití zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha - zeleň a ostatní plocha neplodná půda vč. součástí staveb vedených se způsobem využití rodinný dům, občanská vybavenost a jiná stavba.

Oceňované pozemky včetně staveb tvoří jednotný funkční celek.

Stavba č.p. 1 součást st. parc.č. 52/1 je vedena v evidenci KN se způsobem využití rodinný dům, se jedná se o historickou stavbu zámku se 2 podzemními a 3 nadzemními podlažími, dle uvedeného stavba neodpovídá dle stavebního zákona parametrům rodinného domu. Právní stav neodpovídá skutečnosti.

Místopis

Obec Velemín, pod který Milešov spadá, se nachází asi 6 km severozápadně od města Lovosice v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji. Rozkládá se podél frekventované silnice 1/8, poblíž nájezdu na dálnici D8. V obci žije 1 653 obyvatel a je zde odpovídající zastoupení státních orgánů a služeb (OÚ, ZŠ, MŠ, pošta, motorest, knihovna, autobusové a vlakové stanice).

Oceňované nemovité věci se nacházejí západně od Velemína ve středu obce Milešov pod horou Milešovka.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1054	Ústecký kraj
1018/4	Obec Velemín
1018/1	Obec Velemín
1018/10	Obec Velemín

Celkový popis nemovité věci

Areál zámku č.p. 1, Velemín - Milešov

Původně gotický hrad ze 14. století, v letech 1583 - 1603 přestavěný na jednokřídlý renesanční zámek a v polovině 17. století jej nechal Zdeněk Kašpar Kaplíř rozšířit v duchu baroka a Milešov se stal centrem panství. Současný vzhled zámku a hradu je od druhé poloviny 19. století, tzv. „hrad“ je jednokřídlá dvoupodlažní budova s valbovou střechou a pětibokým rizalitem a „zámek“ je čtyřkřídlá podsklepená budova s třemi nadzemními podlažními. Hrad tvoří střed jižního křídla nového zámku. V roce 1945 by zámek zkonfiskován a využíván jako školský a rekreační objekt. Později zde byla LDN, od roku 2001 do roku 2023 sloužil jako domov důchodců (DZR) a veřejnosti byl nepřístupný. Zámek je chráněn jako kulturní památka.

Areál zámku tvoří vlastní budova zámku a přilehlé objekty - provozní budova s kanceláři, prádelnou a garážemi a stavba původní márnice užívaná jako zázemí pro údržbu.

Budova č.p. 1 - součást pozemku st. parc.č. 52/1 - zámek

Jedná se o čtyřkřídlou barokní stavbu s valbovou střechou. Stavba má dvě podzemní a tři nadzemní podlaží. V objektu jsou upravené prostory pro sociální péči Domov se zvláštním režimem (DZR), ubytovací prostory vč. sociálního, administrativního a technického zázemí.

Budova č.p. 1 - součást pozemku st. parc.č. 52/1 - hrad

je jednokřídlá patrová budova s valbovou střechou a pětibokým rizalitem. V objektu jsou upravené prostory pro sociální péči Domov se zvláštním režimem (DZR), ubytovací prostory vč. sociálního, administrativního a technického zázemí.

Stavba bez č.p. - součást st. parc.č. 52/2 (údržba)

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní stavbu se sedlovou střechou. V objektu jsou dílny vč. soc. zázemí

Stavba č.p. 89 - součást st. parc.č. 52/3 (provozní budova)

Jedná se o podsklepenou jednopodlažní stavbu se sedlovou střechou. V objektu jsou v 1. NP prostory prádelny se sušárnou a garáže. V 1. NP jsou kanceláře a sklady vč. příslušenství.

Stáří a provedené rekonstrukce:

Původní stavba hradu je ze 14. století, který byl v 17. století přestavěný na zámek. Stáří zámku je odhadován na cca 324 let. Současný technický stav objektů je po posledních částečných modernizacích v 80 letech minulého století, v r. 1998 (vestavba výtahu) a v r. 2008 (rekonstrukce kuchyně, elektro rozvodů) průměrný, místy spíše podprůměrný odpovídající stáří budovy, jejímu rozsahu a kvalitě prováděné údržby.

Příslušenství stavby:

Příslušenství stavby tvoří venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy a přípojky IS) a pozemky.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba č.p. 1 je v evidenci KN zapsaná se způsobem využití rodinný dům. Jedná se o stavbu zámku se 2 podzemními a 3 nadzemními podlažími jejíž poslední využití bylo domov pro seniory.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: CHKO České středohoří

Nemovitá kulturní památka

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Budova č.p. 1 - zámek
- 1.2. Budova č.p. 1 - část hrad
- 1.3. Budova č.p. 89 - administrativní budova
- 1.4. Stavba bez č.p. - součást st. parc.č. 52/2 - údržba

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Příslušenství

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Zámek Milešov čp. 1, Velemín

5. Výnosová hodnota

- 5.1. Zámek Milešov čp. 1, Velemín

4. ZNALECKÝ POSUDEK

1.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 1 - zámek

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o čtyřkřídlou barokní stavbu s valbovou střechou. Stavba má dvě podzemní a tři nadzemní podlaží. V objektu jsou upravené prostory pro sociální péči Domov se zvláštním režimem (DZR), ubytovací prostory vč. sociálního, administrativního a technického zázemí.

Objekt je založen na kamenných základech. Svislé nosné jsou masivní smíšené kamenné a cihlové. Stropy jsou klenbové a s rovným podhledem. Střešní konstrukce je dřevěná valbová. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z měděného. Bleskosvod je instalován. Fasáda: vpc hladká se zdobnými štuky. Okna jsou dřevěná dvojitá. Dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Podlahy jsou betonové a dřevěné s keramickou dlažbou a PVC. Schodiště je kamenné. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Vnitřní obklady jsou v sociálním zázemí, koupelnách a kuchyni. Vybavení soc. zázemí: umyvadla, sprchy, WC. Vytápění: ÚT plynové kotle. Ohřev vody: plynové kotle. Elektroinstalace je na 220 V. Odpad je sveden do veřejné kanalizace. Plyn je zaveden. Výtah: osobní i nákladní.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
2.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba a schodiště	55,30 m ²	0,50	27,65 m ²
technické zázemí	51,20 m ²	0,50	25,60 m ²
zimní zahrada a sklady	171,10 m ²	0,50	85,55 m ²
			138,80 m²
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kuchyně	129,60 m ²	1,00	129,60 m ²
strojovna - vzduchotechnika	17,50 m ²	1,00	17,50 m ²
chodba a schody	88,10 m ²	1,00	88,10 m ²
sklady	73,50 m ²	1,00	73,50 m ²
sociální zázemí	31,70 m ²	1,00	31,70 m ²
			340,40 m²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
vstupní hala	119,50 m ²	1,00	119,50 m ²
zámecká kaple	73,70 m ²	1,00	73,70 m ²
místnosti	335,30 m ²	1,00	335,30 m ²
zdravotní zařízení	26,00 m ²	1,00	26,00 m ²
chodba a schody	96,10 m ²	1,00	96,10 m ²
sklad	19,30 m ²	1,00	19,30 m ²
soc. zázemí	33,80 m ²	1,00	33,80 m ²
			703,70 m²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoje	563,50 m ²	1,00	563,50 m ²
zdravotní zařízení	92,60 m ²	1,00	92,60 m ²

chodba a schody	188,40 m ²	1,00	188,40 m ²
soc. zázemí	50,70 m ²	1,00	50,70 m ²

895,20 m²

3.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoje	400,50 m ²	1,00	400,50 m ²
zdravotnické zařízení	217,45 m ²	1,00	217,45 m ²
chodba a schodiště	220,30 m ²	1,00	220,30 m ²
sociální zázemí	33,90 m ²	1,00	33,90 m ²

872,15 m²

podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
plynová kotelna	41,30 m ²	0,50	20,65 m ²
strojovna	8,30 m ²	0,50	4,15 m ²
uzávěr plynu	12,00 m ²	0,50	6,00 m ²

30,80 m²

2 981,05 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
2.PP	$(37,91*13,09)-(11,5*4,9)+(2,75*2,65)+(26,43*9,65)+(13,5*9,65) =$	832,50	2,50 m
1.PP	$(37,91*13,09)-(11,5*4,9)+(16,77*13,4) =$	664,61	4,40 m
1.NP	$(37,5*38,1)+(8,22*7,2)+(3,94*3,92)+(3,05+16,76) =$	1 523,19	4,47 m
2.NP	$(37,5*38,1)+(8,22*7,2)+(3,94*3,92)+(3,05+16,76)-((17,0*12,2)-(3,94*3,92)) =$	1 331,23	4,81 m
3.NP	$(37,5*38,1)+(8,22*7,2)+(3,94*3,92)+(3,05+16,76)-((17,0*12,2)-(3,94*3,92)) =$	1 331,23	3,78 m
podkroví	$(37,5*38,1)+(8,22*7,2)+(3,94*3,92)+(3,05+16,76)-(17,0*12,2) =$	1 315,79	4,46 m
		6 998,56 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	2.PP	$((37,91*13,09)-(11,5*4,9)+(2,75*2,65)+(26,43*9,65))* (2,5+1,37)+((13,5*9,65)*(4,29+0,74)) =$	3 372,91
PP	1.PP	$((37,91*13,09)-(11,5*4,9)+(16,77*13,4))*(4,40+0,74) =$	3 416,09
NP	1.NP	$((37,5*38,1)+(8,22*7,2)+(3,94*3,92)-((17,0*12,2)-(3,94*3,92)))*(4,47+0,49) =$	6 504,66
NP	2.NP	$((37,5*38,1)+(8,22*7,2)+(3,94*3,92)-((17,0*12,2)-(3,94*3,92)))*(4,81+0,4) =$	6 832,52
NP	3.NP	$((37,5*38,1)+(8,22*7,2)+(3,94*3,92)-((17,0*12,2)-(3,94*3,92)))*(3,78+0,42) =$	5 507,98
Z	podkroví	$((37,5*38,1)+(8,22*7,2)+(3,94*3,92)-(17,0*12,2))*4,46/2-((7,2*8,0*4,46)/6) =$	2 847,22

Obestavěný prostor - celkem:

28 481,38 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy
2. Svislé konstrukce	zděná masivní smíšená konstrukce
3. Stropy	s rovným podhledem, klenbové
4. Krov, střecha	dřevěný krov, valbová střecha
5. Krytiny střech	AL plechová
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukované omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné cementové hladké se zdobnými štuky
9. Vnitřní obklady keramické	v soc. zázemí, kuchyních a koupelnách
10. Schody	kamenné
11. Dveře	plné a prosklené
12. Vrata	
13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Povrchy podlah	betonové a dřevěné s keramickou dlažbou a PVC
15. Vytápění	ÚT plynová kotelna v objektu
16. Elektroinstalace	světelná i motorová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé
19. Vnitřní kanalizace	napojení na veřejnou kanalizaci
20. Vnitřní plynovod	rozveden
21. Ohřev teplé vody	plynová kotelna
22. Vybavení kuchyní	odstraněno
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	
26. Instalační pref. jádra	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 523
Užitná plocha (UP)	[m ²]	2 981
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	28 481,38
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	170 888 280
Stáří	roků	324
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	59 810 898

1.2. Budova č.p. 1 - část hrad

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o dvoupodlažní stavbu navazující na stavbu zámku. Objekt je založen na kamenných základech. Svislé nosné jsou masivní smíšené kamenné a cihlové. Stropy jsou klenbové a s rovným podhledem. Střešní konstrukce je dřevěná valbová. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z měděného. Bleskosvod je instalován. Fasáda: vpc hladká se zdobnými štuky. Okna jsou dřevěná dvojitá. Dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Podlahy jsou betonové a dřevěné s keramickou dlažbou a PVC. Schodiště je kamenné. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Vnitřní obklady jsou v sociálním zázemí, koupelnách a kuchyni. Vybavení soc. zázemí: umyvadla, sprchy, WC. Vytápění: ÚT plynové kotle. Ohřev vody: plynové kotle. Elektroinstalace je na 220 V. Odpad je sveden do veřejné kanalizace. Plyn je zaveden. Výtah: osobní.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kulturní místnosti	96,20 m ²	1,00	96,20 m ²
chodba a schodiště	32,70 m ²	1,00	32,70 m ²
			128,90 m²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
místnosti	97,50 m ²	1,00	97,50 m ²
soc. z.	10,60 m ²	1,00	10,60 m ²
chodby	17,20 m ²	1,00	17,20 m ²
sklady	19,80 m ²	1,00	19,80 m ²
			145,10 m²
			274,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$(17,84*9,75)+(4,6*2,8)+((2,35+5,4)/2*3,37) =$	199,88 4,12 m
2.NP	$(17,84*9,75)+(4,6*2,8)+((2,35+5,4)/2*3,37) =$	199,88 4,15 m
		399,76 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$((17,84*9,75)+(4,6*2,8)+((2,35+5,4)/2*3,37))*(4,12+0,36) =$ 895,46
NP	2.NP	$((17,84*9,75)+(4,6*2,8)+((2,35+5,4)/2*3,37))*(4,15+0,34) =$ 897,46
Z	zastřešení	$((17,84*9,75)+(4,6*2,8))*4,46/2+(((2,35+5,4)/2*3,37)*2,4/2) =$ 432,28
	Obestavěný prostor - celkem:	2 225,20 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy
2. Svislé konstrukce	masivní smíšené
3. Stropy	s rovným podhledem, klenbové
4. Krov, střecha	dřevěný krov, valbová střecha
5. Krytiny střech	AL plechová

6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukované omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné cementové hladké se zdobnými štuky
9. Vnitřní obklady keramické	v soc. zázemí, kuchyních a koupelnách
10. Schody	kamenné
11. Dveře	plné a prosklené
12. Vrata	
13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Povrchy podlah	betonové a dřevěné s keramickou dlažbou a PVC
15. Vytápění	ÚT plynová kotelna v objektu
16. Elektroinstalace	světelná i motorová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé
19. Vnitřní kanalizace	napojení na veřejnou kanalizaci
20. Vnitřní plynovod	rozveden
21. Ohřev teplé vody	plynová kotelna
22. Vybavení kuchyní	odstraněno
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	
26. Instalační pref. jádra	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	200
Užitná plocha (UP)	[m ²]	274
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 225,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	13 351 200
Stáří	roků	324
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 340 480

1.3. Budova č.p. 89 - administrativní budova

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní stavbu se sedlovou střechou (původní márnice). V objektu jsou dílny vč. soc. zázemí.

Objekt je založen na kamenných základech. Svislé nosné jsou masivní zděné. Stropy jsou klenbové a s rovným podhledem. Střešní konstrukce je dřevěná sedlová. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z měděného plechu. Bleskosvod je instalován. Fasáda: vpc hladká. Okna jsou dřevěná dvojitá s mřížemi. Dveře jsou dřevěné plné. Podlahy jsou betonové s teracem, keramickou dlažbou. Schodiště je dřevěné. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Vnitřní obklady jsou v sociálním zázemí. Vybavení soc. zázemí: umyvadla, sprcha, WC. Vytápění: ÚT plynová kotelná v objektu zámku. Ohřev vody: el. bojler. Elektroinstalace je na 220 V. Odpad je sveden do veřejné kanalizace. Plyn není zaveden.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
technické zázemí	134,60 m ²	1,00	134,60 m ²
soc. zázemí	2,80 m ²	1,00	2,80 m ²
sklad	12,60 m ²	1,00	12,60 m ²
garáže	106,80 m ²	1,00	106,80 m ²
			256,80 m²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kanceláře	67,35 m ²	1,00	67,35 m ²
sociální zázemí	18,40 m ²	1,00	18,40 m ²
sklady	9,90 m ²	1,00	9,90 m ²
chodby a schodiště	42,70 m ²	1,00	42,70 m ²
obytné prostory	143,60 m ²	1,00	143,60 m ²
			281,95 m²
			538,75 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	52,6*7,62 =	400,81 2,65 m
1.NP	52,6*7,62 =	400,81 3,05 m
		801,62 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(52,6*7,62)*(2,65+0,98) = 1 454,95
NP	1.NP	(52,6*7,62)*(3,05+0,49) = 1 418,87
Z	zastřešení	(52,6*7,62*3,77)/2 = 755,53
	Obestavěný prostor - celkem:	3 629,35 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy
2. Svislé konstrukce	masivní zděné
3. Stropy	s rovným podhledem

4. Krov, střecha	střecha sedlová
5. Krytiny střech	Al plech
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukované omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vpc hladké
9. Vnitřní obklady keramické	v soc. zázemí
10. Schody	dřevěné
11. Dveře	plné
12. Vrata	
13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Povrchy podlah	betonové s keramickou dlažbou a teracem
15. Vytápění	ÚT plynová kotelna
16. Elektroinstalace	světelná i motorová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá
19. Vnitřní kanalizace	napojení na veřejnou kanalizaci
20. Vnitřní plynovod	není zaveden
21. Ohřev teplé vody	el. bojler
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprch. kout
24. Výtahy	nevyskytuje se
25. Ostatní	
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	3 629,35 m ³
Reprodukční cena	21 776 100 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	1 785 640	1 785 640	8,33
2. Svislé konstrukce	17,40	3 789 041	3 789 041	17,68
3. Stropy	9,30	2 025 177	2 025 177	9,45
4. Krov, střecha	7,30	1 589 655	1 589 655	7,42
5. Krytiny střech	2,10	457 298	457 298	2,13
6. Klempířské konstrukce	0,60	130 657	130 657	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	1 502 551	1 502 551	7,01
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	718 611	718 611	3,35
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	391 970	391 970	1,83
10. Schody	2,90	631 507	631 507	2,95
11. Dveře	3,10	675 059	675 059	3,15
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	1 132 357	1 132 357	5,28
14. Povrchy podlah	3,20	696 835	696 835	3,25
15. Vytápění	4,20	914 596	914 596	4,27
16. Elektroinstalace	5,70	1 241 238	1 241 238	5,79
17. Bleskosvod	0,30	65 328	65 328	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,20	696 835	696 835	3,25
19. Vnitřní kanalizace	3,10	675 059	675 059	3,15

20. Vnitřní plynovod	0,20	43 552	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	370 194	370 194	1,73
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	653 283	653 283	3,05
24. Výtahy	1,40	304 865	0	0,00
25. Ostatní	5,90	1 284 790	1 284 790	6,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			21 427 682 Kč	
Množství			3 629,35 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 904 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	401
Užitná plocha (UP)	[m ²]	539
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 629,35
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 904
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 904
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	21 427 682
Stáří	roků	224
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	9 642 457

3.4. Stavba bez č.p. - součást st. parc.č. 52/2 - údržba

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní stavbu se sedlovou střechou (původní márnice). V objektu jsou dílny vč. soc. zázemí.

Objekt je založen na kamenných základech. Svislé nosné jsou masivní zděné. Stropy jsou klenbové a s rovným podhledem. Střešní konstrukce je dřevěná sedlová. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z měděného plechu. Bleskosvod je instalován. Fasáda: vpc hladká. Okna jsou dřevěná dvojitá s mřížemi. Dveře jsou dřevěné plné. Podlahy jsou betonové s teracem, keramickou dlažbou. Schodiště je dřevěné. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Vnitřní obklady jsou v sociálním zázemí. Vybavení soc. zázemí: umyvadla, sprcha, WC. Vytápění: ÚT plynová kotelná v objektu zámku. Ohřev vody: el. bojler. Elektroinstalace je na 220 V. Odpad je sveden do veřejné kanalizace. Plyn není zaveden.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
dílna	57,50 m ²	1,00	57,50 m ²
chodba	6,30 m ²	1,00	6,30 m ²
dílna + soc.z.	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²
dílna/sklad	36,70 m ²	1,00	36,70 m ²
sklad	22,10 m ²	1,00	22,10 m ²
			142,60 m²
			142,60 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$(11,15*21,73)+((0,88*1,78)+(2,64*7,78)) =$	264,40
		3,95 m
		264,40 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$((11,15*21,73)+((0,88*1,78)+(2,64*7,78)))*(3,95+0,55)$
		= 1 189,78
Z	zastřešení	$((11,15*21,73)+((0,88*1,78)+(2,64*7,78)))*(5,43/2) =$
		717,83
	Obestavěný prostor - celkem:	1 907,61 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy
2. Svislé konstrukce	masivní zděné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	střecha sedlová
5. Krytiny střech	Al plech
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukované omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vpc hladké
9. Vnitřní obklady keramické	v soc. zázemí
10. Schody	dřevěné
11. Dveře	plné
12. Vrata	

13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Povrchy podlah	betonové s keramickou dlažbou a teracem
15. Vytápění	ÚT plynová kotelna
16. Elektroinstalace	světelná i motorová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá
19. Vnitřní kanalizace	napojení na veřejnou kanalizaci
20. Vnitřní plynovod	není zaveden
21. Ohřev teplé vody	el. bojler
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprch. kout
24. Výtahy	nevyskytuje se
25. Ostatní	
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	1 907,61 m ³
Reprodukční cena	9 538 050 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	1 259 023	1 259 023	13,20
2. Svislé konstrukce	30,40	2 899 567	2 899 567	30,40
3. Stropy	13,80	1 316 251	1 316 251	13,80
4. Krov, střecha	7,00	667 664	667 664	7,00
5. Krytiny střech	2,90	276 603	276 603	2,90
6. Klempířské konstrukce	0,70	66 766	66 766	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	400 598	400 598	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	276 603	276 603	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	171 685	171 685	1,80
11. Dveře	2,40	228 913	228 913	2,40
12. Vrata	3,00	286 142	286 142	3,00
13. Okna	3,40	324 294	324 294	3,40
14. Povrchy podlah	2,90	276 603	276 603	2,90
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	553 207	553 207	5,80
17. Bleskosvod	0,40	38 152	38 152	0,40
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	495 979	495 979	5,20
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			9 538 050 Kč	

Množství		1 907,61 m ³
Základní upravená jedn. cena	(JC)	5 000 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	264
Užitná plocha (UP)	[m ²]	143
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 907,61
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 538 050
Stáří	roků	224
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 338 318

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

Věcná hodnota dle THU

Příslušenství tvoří venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, přípojky IS). Hodnota příslušenství je stanovena zjednodušeným postupem jako procentní podíl z reprodukční ceny hlavních staveb (cca 215 mil. Kč). Procentní odhad nákladů na příslušenství je s ohledem na rozsah odhadován ve výši 3,0 % z reprodukční hodnoty, tj. 6,5 mil. Kč.

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 500 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 500 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 500 000
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	36
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 925 000

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky evidované v KN jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha tvořící jednotný funkční celek. Pozemky se nacházejí západně od Velemína ve středu obce Milešov v CHKO České středohoří. Pozemky jsou rovné a mírně svažité - orientované na jih, napojené na IS: elektro, vodovod, kanalizace a plyn.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Milešov, p.č.: 197/1			
Lokalita:	Milešov			
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 197/1 orná půda o výměře 970 m ² nacházející se na JV okraji Milešova, na okraji zástavby RD. V platném Územním plánu obce Velemín je pozemek v zastavitelném území SV plochy smíšené obytné - smíšené obytné území venkovské. Pozemek je rovný a svažité - orientovaný na jih, není napojený na IS. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - CM Octopus (07/2023) V-6881/2023			1,00	
velikost pozemku - větší			1,00	
poloha pozemku - obdobná			1,00	
dopravní dostupnost - obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - horší			0,90	
intenzita využití poz. - horší			0,90	
vybavenost pozemku - napojení na kompletní IS			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
700 000	970	721,65	0,85	613,40

Název:	Pozemek Velemín, p.č.: 143/26			
Lokalita:	Velemín			
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 143/26 o výměře 1 010 m ² , nacházející se na východním okraji obce v lokalitě určené platným územním plánem k zástavbě RD. Pozemek je rovný, bez napojení na IS. Lokalita porovnávaného pozemku je atraktivnější.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - CM Octopus (03/2023) V-2338/2023			1,00	
velikost pozemku - větší			1,00	
poloha pozemku - méně atraktivní			0,90	
dopravní dostupnost - horší			0,90	
možnost zastavění poz. - horší			,00	
intenzita využití poz. - horší			1,00	
vybavenost pozemku - napojení na kompletní IS			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 500 000	1 010	1 485,15	0,85	1 262,38

Název:	Pozemky Velemín, p.č.: 354/68			
Lokalita:	Velemín			
Popis:	Jedná se o soubor pozemků o celkové výměře 1 1 426 m ² , nacházející se na jižním okraji obce v lokalitě určené platným územním plánem k zástavbě RD. Pozemky jsou rovné, bez napojení na IS. Lokalita porovnávaného pozemku je atraktivnější.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - CM Octopus (07/2023) V-7534/2023			1,00	
velikost pozemku - větší			1,00	
poloha pozemku - méně atraktivní			0,90	
dopravní dostupnost - horší			0,90	
možnost zastavění poz. - horší			1,00	
intenzita využití poz. - horší			1,00	
vybavenost pozemku - napojení na kompletní IS			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 150 000	1 426	1 507,71	0,85	1 281,55

Minimální jednotková porovnávací cena	613,40 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 052,44 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 281,55 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obec Velemín, které je Milešov částí, nemá zpracovanou Cenovou mapu pozemků. Pozemky jsou v platném územním plánu obce v zastavěném území plochy OV občanská vybavenost a část pozemku parc.č. 48 s využitím parkoviště.

Kupní ceny stavebních pozemků v Mirošovicích a okolí pohybují v rozmezí od 600 do 1 281 Kč/m² v závislosti na lokalitě, technické připravenosti, dopravní dostupnosti, velikosti apod.

S ohledem na lokalitu, dopravní dostupnost, napojení na IS a možnost využití, odhaduji hodnotu oceňovaných pozemků na 1 050 Kč/m², v případě pozemků užívaných jako zahrady na 600 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 52/1	1 877	1 050,00		1 970 850
zastavěná plocha a nádvoří	st. 52/2	288	1 050,00		302 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 52/3	863	1 050,00		906 150
ostatní plocha	45	8 218	600,00		4 930 800
ostatní plocha	47	4 010	600,00		2 406 000
ostatní plocha	48	5 388	600,00		3 232 800
Celková výměra pozemků		20 644	Hodnota pozemků celkem		13 749 000

4. Porovnávací hodnota

4.1. Zámek Milešov čp. 1, Velemín

Oceňovaná nemovitá věc

Prodej obdobných historických staveb je nejen v ústeckém regionu, ale i v celé ČR je velmi omezený. Pro zjištění porovnávací hodnoty oceňovaného areálu jsem použil údaje z vlastní databáze i s výrazně staršími prodeji, doplněné o nabídky obdobných objektů z celé ČR.

Užitná plocha:	3 936,40 m ²
Obestavěný prostor:	36 243,54 m ³
Zastavěná plocha:	2 388,28 m ²
Plocha pozemku:	20 644,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Výběr použitých koeficientů (K1-K7) zohledňuje nejběžněji používané parametry (lokalita, technický stav, standard vybavení, velikost apod.) při porovnávání nemovitých věcí.

Pro porovnání byly použity koeficienty s označením K1-K7. Uvedené rozsahy jednotlivých koeficientů jsou uvedeny jak podle erudice znalce, tak i podle skutečných měřitelných parametrů (např. m² či m³).

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Zámek Liběšice
Lokalita:	Liběšice
Popis:	Jedná o zámecký areál tvořený hlavní stavbou původně barokního zámku a dalšími doplňkovými stavbami. Barokní zámek je čtyřkřídlá stavba, když východní křídlo je pouze poloviční a dvorní trakt je tak polootevřený. Technický stav stavby zámku je odpovídá jeho stáří, provedeným stavebním úpravám, základní údržbou a skutečnosti, že není cca 5 let užívaný. Poslední využití byly sociální služby pro zajištění pobytu mentálně postižených. Technický stav ostatních staveb je obdobný. Lokalitu oceňované nemovitosti s ohledem na způsob využití, lze hodnotit jako průměrnou. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobné.
Pozemek:	56 468,00 m ²
Užitná plocha:	8 500,00 m ²
Zastavěná plocha:	3 316,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - CM Octopus (04/2022) V-3725/2023	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	1,02
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,05
K5 Celkový stav - lepší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemo	1,05



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Váha: 2 Upravená j. cena [Kč/m ²]
27 000 000	8 500,00	3 176	1,16	3 684

Název:	Zámek Sedlec			
Lokalita:	Sedlec - Prčice			
Popis:	Jedná se o barokní zámek tvořený podsklepenou dvoupodlažní stavbou se čtyřmi křídly se sedlovou střechou uzavřeného půdorysu a novorenesanční třípodlažní stavbu s přílehlými rozsáhlými pozemky. Technický stav je po modernizacích průměrný. Lokalita porovnávané nemovitosti je mírně atraktivnější.			
Pozemek:	422 000,00 m ²			
Užitná plocha:	4 800,00 m ²			
Zastavěná plocha:	770,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze 3/2021, V-1975/2021			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobný			1,00	
K3 Poloha - méně atraktivní			0,95	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost			0,95	
				Váha: 2
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
46 513 000	4 800,00	9 690	0,92	8 915



Zdroj: vlastní databáze

Název:	Zámek Žitenice			
Lokalita:	Žitenice u Litoměřic			
Popis:	Jedná se o raně barokní zámek, stavba je třípodlažní, půdorysně řešena do písmene L, včetně hospodářských staveb. Poslední využití zámeckých prostor bylo pro potřeby litoměřického archivu. Technický stav je hodnocen průměrný s odpovídající údržbou. Lokalita porovnávané nemovitosti je mírně atraktivnější.			
Pozemek:	14 624,00 m ²			
Užitná plocha:	1 724,00 m ²			
Zastavěná plocha:	770,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK Luxent (03/2024)			0,95	
K2 Velikosti objektu - větší			0,80	
K3 Poloha - mírně horší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - lepší			1,05	
K5 Celkový stav - lepší			1,05	
K6 Vliv pozemku - větší pozemky			1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemo			1,05	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
24 000 000	1 724,00	13 921	0,85	11 833



Zdroj: Seznam - Realportico

Název:	Zámek Cítoliby			
Lokalita:	Cítoliby			
Popis:	Jedná se o barokní zámek tvořený podsklepenou dvoupodlažní stavbou se sedlovou střechou. Půdorys stavby zámku je trojkřídlý. Technický stav je odpovídá skutečnosti, že stavba není pravidelně užívaná vyžadující rekonstrukci. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.			
Pozemek:	10 559,00 m ²			
Užitná plocha:	3 000,00 m ²			
Zastavěná plocha:	1 700,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK "			LUXENT -	
Exclusive Properties (03/2024)			0,95	
K2 Velikosti objektu - větší			0,85	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			1,10	
K5 Celkový stav - lepší			1,10	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemo			1,05	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
17 500 000	3 000,00	5 833	1,05	6 125



Zdroj: Sreality

Název:	Zámek Mirošov			
Lokalita:	nám. Míru, Mirošov			
Popis:	Jedná se o barokní zámek tvořený podsklepenou dvoupodlažní stavbou s mansardovou střechou s dvoupodlažní přístavbou (severní křídlo). K zámku patří obytný dům (novostavba), špejchar a bývalý pivovar. V novém severním křídle jsou apartmány (6x). Technický stav je po modernizacích a nové přístavbě ve velmi dobrém technickém stavu. Lokalita porovnávané nemovitosti je mírně atraktivnější.			
	odpovídá skutečnosti, že stavba není pravidelně užívaná vyžadující rekonstrukci. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.			
Pozemek:	48 651,00 m ²			
Užitná plocha:	2 850,00 m ²			
Zastavěná plocha:	1 970,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK "			LUXENT -	
Exclusive Properties (03/2024)			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší			0,80	
K3 Poloha - méně atraktivní			0,90	
K4 Provedení a vybavení - horší			0,85	
K5 Celkový stav - horší			0,85	
K6 Vliv pozemku - menší pozemky			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemo			0,85	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
120 000 000	2 850,00	42 105	0,38	16 000



Zdroj: Sreality

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro zjištění současné tržní hodnoty jsem použil porovnávací metodu. Prodej obdobných historických staveb je v ústeckém regionu, ale i v celé ČR je velmi omezený. Poptávka po obdobných objektech - historických památkách odpovídá současné nízké nabídce.

Pro zjištění porovnávací hodnoty oceňovaného areálu jsem použil údaje z vlastní databáze doplněné o nabídky obdobných historických objektů z celé ČR. Z výše uvedeného vyplývá, že sjednané kupní či nabídkové ceny se pohybovaly v rozmezí od 17,5 mil. Kč do 120,0 mil. Kč v závislosti na lokalitě, velikosti, technickém stavu, údržbě, rozsahu a účelu využití a velikosti pozemků. Obvyklá jednotková cena se po korekci pohybuje od 3,68 tis. Kč/m² do 16,0 tis. Kč/m².

Oceňované nemovité věci se nacházejí v centru malé obce, v relativně zachovalém technickém stavu a výměře pozemků. Jednotkovou obvyklou cenu odhaduji dle váženého průměru na úrovni 8,45 tis. Kč/m², což odpovídá porovnávací hodnotě po zaokrouhlení ve výši **33,27** mil. Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 684 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	9 311 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	8 451 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	8 451 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	3 936,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	33 266 516 Kč

5. Výnosová hodnota

5.1. Zámek Milešov čp. 1, Velemín

Oceňované nemovité věci je soubor objektů pro sociální péči. Jedná se o zámek Milešov v režimu domova se zvláštní péčí (DZR), provoz byl ukončen ke konci roku 2023.

Hlavní stavba je zámek, který je čtyřkřídla uzavřená stavba, která je podsklepená třípodlažní s valbovou střechou a na jižním křídle propojená se stavbou původního hradu, který je dvoupodlažní stavba s valbovou střechou. Dále je v areálu podsklepená jednopodlažní stavba s mansardovou střechou (původní zámecký pavilón) užívaná jako administrativní a technické zázemí s garážemi a sklady, další stavba je nepodsklepená jednopodlažní se sedlovou střechou (původní márnice) užívaná jako dílna a sklady. Technický stav objektů se pohybuje od průměrného po podprůměrný. Lokalita je s ohledem na způsob využití objektů dobrá.

Poptávka po ubytování v obdobných zařízeních je stabilně vyšší, než je jejich kapacita. Podle demografického vývoje společnosti se nedomnívám, že by tento trend měl být ve střednědobém časovém horizontu jiný. Kapacita domova odpovídá 72 lůžkům.

Denní platba za umístění v obdobných objektech (DZR) jsou upraveny úhradovou vyhláškou (č. 505/2006 Sb., dle zákona o sociálních službách) je ve výši 560 Kč/den a se skládá z ubytování (255 Kč) a stravy (305 Kč).

K datu ocenění není objekt užívaný, provoz domova byl ukončen k 12/2023. Analýzou trhu, což s ohledem na způsob využití je velmi komplikované, proto byly doplněny pronájmy ubytovacích objektů (hotely, ubytovny). Z analýzy bylo zjištěno, že uvedená částky se pohybují od 1 260 Kč/m²/rok do 2 165 Kč/m²/rok. V uvedených sjednaných nájmech se jedná o nájemné mezi spřízněnými osobami. Vzhledem k technickému stavu, velikosti stavby nevhodné dispozici a vysoké energetické náročnosti na provoz, bude odhadovaná částka případného obvyklého nájemného pod spodní úrovní uvedeného rozmezí, tedy 1 200 Kč/m²/rok.

Výnos z nájemného je možné uvažovat z pronájmu celkové využitelné plochy o výměře cca 4 050 m², do této plochy byly zahrnuty všechny prostory s korekcí u společných chodeb, schodiště a sklepních prostor o - 50 % ve výši 2 675 m².

Pro zjištění výnosové hodnoty je použito metodiky konstantního zisku po neomezenou dobu, náklady na údržbu, běžné opravy a správu vzhledem k technickému stavu a velikosti odhaduji na 0,6 % z reprodukční ceny oceňovaného objektu, tj. cca 1 29 tis. Kč. Náklady na pojistné nebyly doloženy, jsou odhadovány ve výši cca 86 tis. Kč, daň z nemovitostí je odhadována ve výši ve výši 35,0 tis. Kč/ročně. Celkové náklady odpovídají cca 45,0 % ročního výnosu. Riziko výpadku nájemného je zohledněno započtením 95 % ročního nájmu (relativně bezpečný nájemník). Kapitalizační míru pro tento případ volím v rozmezí 7,2 ($r_1 = 3,8 \% r_2 = 3,4 \%$) s ohledem na druh pronájmu, zohlednění současných úrokových sazeb, dobrý technický stav nemovitosti a vlastní nižší riziko nemovitostí.

Dle ústního sdělení byly platby v roce 2023 za plyn (vytápění, ohřev vody a vaření) ve výši 2,912 mil. Kč/rok a ele. energii 754 tis. Kč/rok, celkem tedy 3,666 mil. Kč/ročně.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	ubytování	2 675	1 200	267 500	3 210 000	7,20
Celkový výnos za rok:						3 210 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 675
Reprodukční cena	RC	Kč	215 205 212
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 200
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	3 210 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 049 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	35 000
Pojištění	0,04 % * RC	Kč/rok	86 082
Opravy a údržba	0,60 % * RC	Kč/rok	1 291 231
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 412 313
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 637 187
Míra kapitalizace		%	7,20
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta			$Cv = N / i$
Výnosová hodnota	Cv	Kč	22 738 708

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 1 - zámek	59 810 898,- Kč
1.2. Budova č.p. 1 - část hrad	5 340 480,- Kč
1.3. Budova č.p. 89 - administrativní budova	9 642 456,90 Kč
1.4. Stavba bez č.p. - součást st. parc.č. 52/2 - údržba	3 338 317,50 Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **78 132 152,40 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství	2 925 000,- Kč
--------------------	----------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky	13 749 000,- Kč
--------------	-----------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Zámek Milešov čp. 1, Velemín	33 266 516,40 Kč
-----------------------------------	------------------

5. Výnosová hodnota

5.1. Zámek Milešov čp. 1, Velemín	22 738 708,30 Kč
-----------------------------------	------------------

Porovnávací hodnota	33 266 516 Kč
Výnosová hodnota	22 738 708 Kč
Věcná hodnota	94 806 152 Kč
z toho hodnota pozemku	13 749 000 Kč

Tržní hodnota	33 000 000 Kč
slovy: Třicettřímilionů Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita
- rozsáhlé pozemky
- zachovalý historický charakter (kaple)
- dostupnost dálnice D8

Slabé stránky

- energeticky náročná budova

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovité věci jsou pozemky se stavbou Milešovského zámku čp. 1 s doprovodnými stavbami včetně příslušenství v k. ú. Milešov u Lovosic, obec Velemín okr. Litoměřice, LV č. 246.

Jedná o zámecký areál tvořený hlavní stavbou zámku a bývalého hradu. Současný vzhled zámku a hradu je od druhé poloviny 19. století, tzv. „hrad“ je jednokřídlá dvoupodlažní budova s valbovou střechou a pětibokým rizalitem a „zámek“ je čtyřkřídlá podsklepená budova s třemi nadzemními podlažními. Hrad tvoří střed jižního křídla nového zámku. V roce 1945 by zámek zkonfiskován a využíván jako školský a rekreační objekt. Později zde byla LDN, od roku 2001 do roku 2023 sloužil jako domov důchodců v režimu DZR. Další stavby v areálu tvoří podsklepená jednopodlažní stavba s mansardovou střechou užívaná jako správní budova a nepodsklepená jednopodlažní stavba se sedlovou střechou (původní márnice) užívaná jako dílny a sklady.

Areál „milešovského zámku“ je veden v seznamu nemovitých kulturních památek databáze Národního památkového ústavu.

Technický stav stavby zámku odpovídá jeho stáří, provedeným stavebním úpravám, základní údržbou a skutečnosti, že byl užívaný pravidelně (do konce roku 2023). Technický stav objektů je průměrný až podprůměrný, odpovídající stáří a prováděné údržbě. Lokalitu oceňovaných nemovitostí s ohledem na způsob využití, lze hodnotit jako průměrnou.

Pro zjištění současné tržní hodnoty jsem použil porovnávací a výnosovou metodu. Poptávka po obdobných objektech - historických památkách odpovídá současné nízké nabídce.

Pro zjištění porovnávací hodnoty oceňovaného areálu jsem použil údaje z vlastní databáze doplněné o nabídky obdobných historických objektů. Vzhledem k tomu, že prodej obdobných historických staveb je v ústeckém regionu, ale i v celé ČR je velmi omezený, použil jsem data z celé ČR.

Pro zjištění porovnávací hodnoty oceňovaného areálu jsem použil údaje z vlastní databáze doplněné o nabídky obdobných historických objektů z celé ČR. Z výše uvedeného vyplývá, že sjednané kupní či nabídkové ceny se pohybovaly v rozmezí od 17,5 mil. Kč do 120,0 mil. Kč v závislosti na lokalitě, velikosti, technickém stavu, údržbě, rozsahu a účelu využití a velikosti pozemků. Obvyklá jednotková cena se po korekci pohybuje od 3,68 tis. Kč/m² do 16,0 tis. Kč/m².

Oceňované nemovité věci se nacházejí v centru malé obce, v relativně zachovalém technickém stavu a výměře pozemků. Jednotkovou obvyklou cenu odhaduji dle váženého průměru na úrovni 8,45 tis. Kč/m², což odpovídá porovnávací hodnotě po zaokrouhlení ve výši **33,27** mil. Kč.

Výnosová hodnota byla zjištěna metodou konstantního příjmu po neomezenou dobu. Výnos je počítán z pronajatých či pronajatelných prostor zámku a jeho doprovodných staveb. Takto zjištěná hodnota odpovídá částce cca **22,74** mil. Kč. Tato hodnota je zde uvedena pouze pro doplnění informací, bez vlivu na tržní hodnotu.

Odhadovaná tržní hodnota odpovídá částce určené porovnávacím způsobem a je ve výši **33,0** mil. Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

V odůvodněných případech, dle § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek či služba tržní hodnotou.

Vzhledem ke skutečnosti, že bylo použito nabídkových cen a nikoliv pouze sjednaných kupních cen je odhadována tržní hodnota.

Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí: pozemky se stavbou Milešovského zámku čp. 1 s doprovodnými stavbami včetně příslušenství v k. ú. Milešov u Lovosic, obec Velemín okr. Litoměřice, LV č. 246 je ke dni prohlídky 14.2. 2024 určena kolem

Tržní hodnota

33 000 000 Kč

slovy: Třicetřímilionů Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 246	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Výřez z územního plánu	2
Fotodokumentace ze dne 14.2.2024	17

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 30 - 24.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ESTIMATES Consulting s.r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 4.2.2013 pod zn. 149/2012-OSD-SZN/12 do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady - oceňování nemovitostí a podniků.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 22221/2024.

V Teplicích 12.3.2024

Vyhotovil: Ing. Jiří Laibl
ESTIMATES Consulting s.r.o.
Mírové nám. 3057
415 01 Teplice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 22221/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 246	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Výřez z územního plánu	2
Fotodokumentace ze dne 14.2.2024	17

LV č. 246

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 04.10.2023 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565849 Velemin

Kat.území: 694649 Milešov u Lovosic

List vlastnictví: 246

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
Centrum sociální pomoci Litoměřice, příspěvková organizace, Dlouhá 362/75, 41002 Lovosice	00080195	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	52/1	1877	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, nemovitá kulturní památka
<i>Součástí je stavba: Milešov, č.p. 1, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 52/1</i>					
St.	52/2	288	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, nemovitá kulturní památka
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 52/2</i>					
St.	52/3	863	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, nemovitá kulturní památka
<i>Součástí je stavba: Milešov, č.p. 89, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 52/3</i>					
	45	8218	ostatní plocha	zeleň	chráněná krajinná oblast, nemovitá kulturní památka
	47	4010	ostatní plocha	nepłodná půda	chráněná krajinná oblast, nemovitá kulturní památka
	48	5388	ostatní plocha	zeleň	chráněná krajinná oblast, nemovitá kulturní památka

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí 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 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace č.j.-231/2002 ze dne 25.10.2000.

POLVZ:6366/2001

Z-13162/2010-506

Pro: Centrum sociální pomoci Litoměřice, příspěvková organizace,
 Dlouhá 362/75, 41002 Lovosice

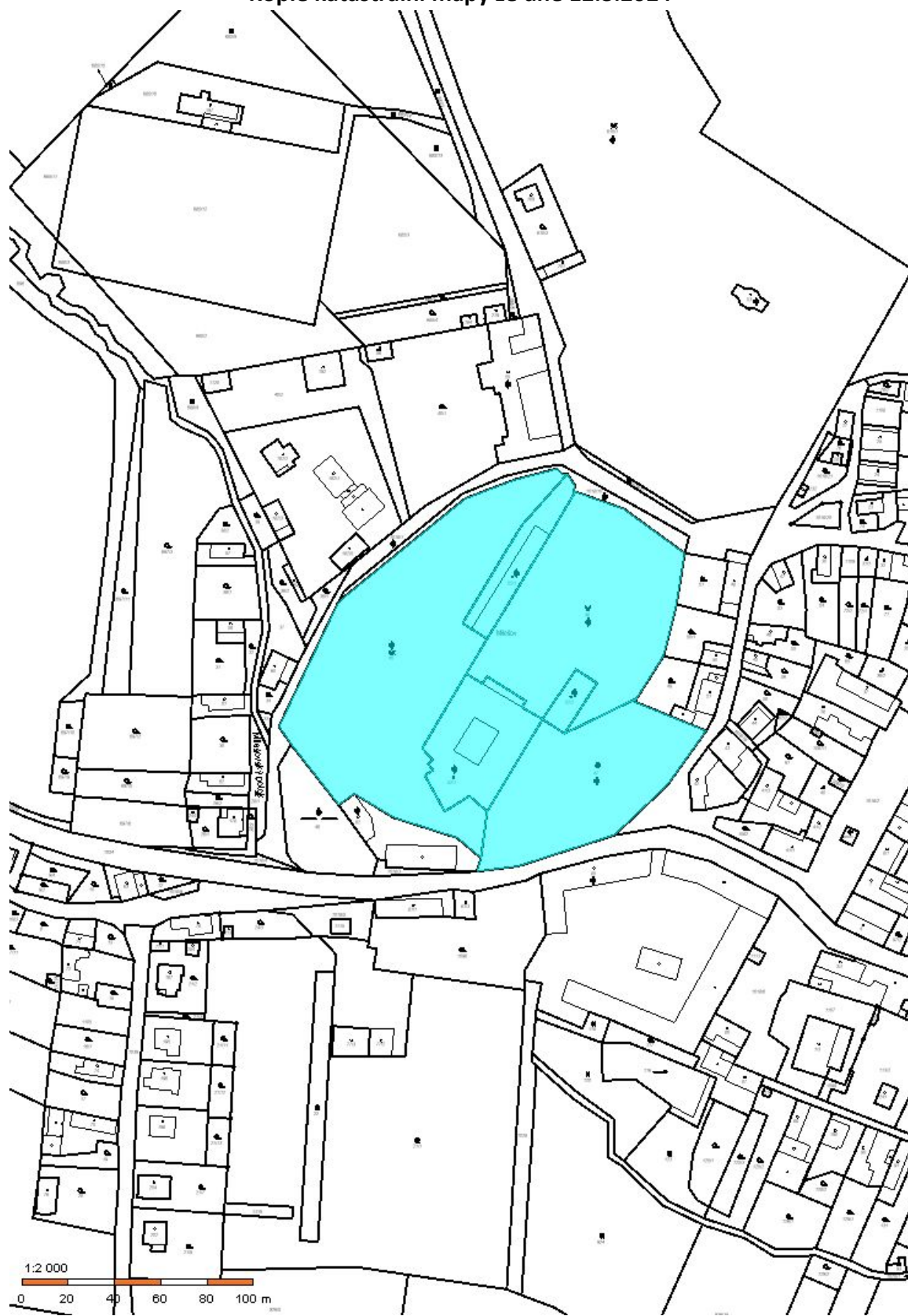
RČ/IČO: 00080195

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

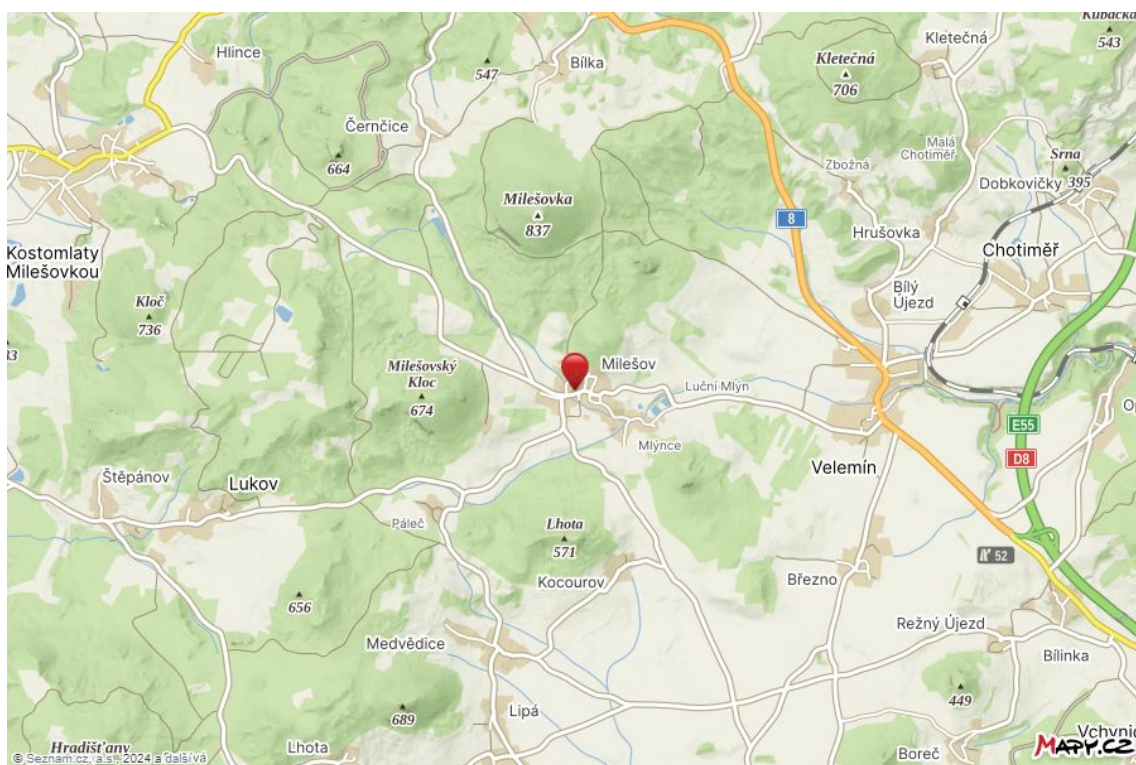
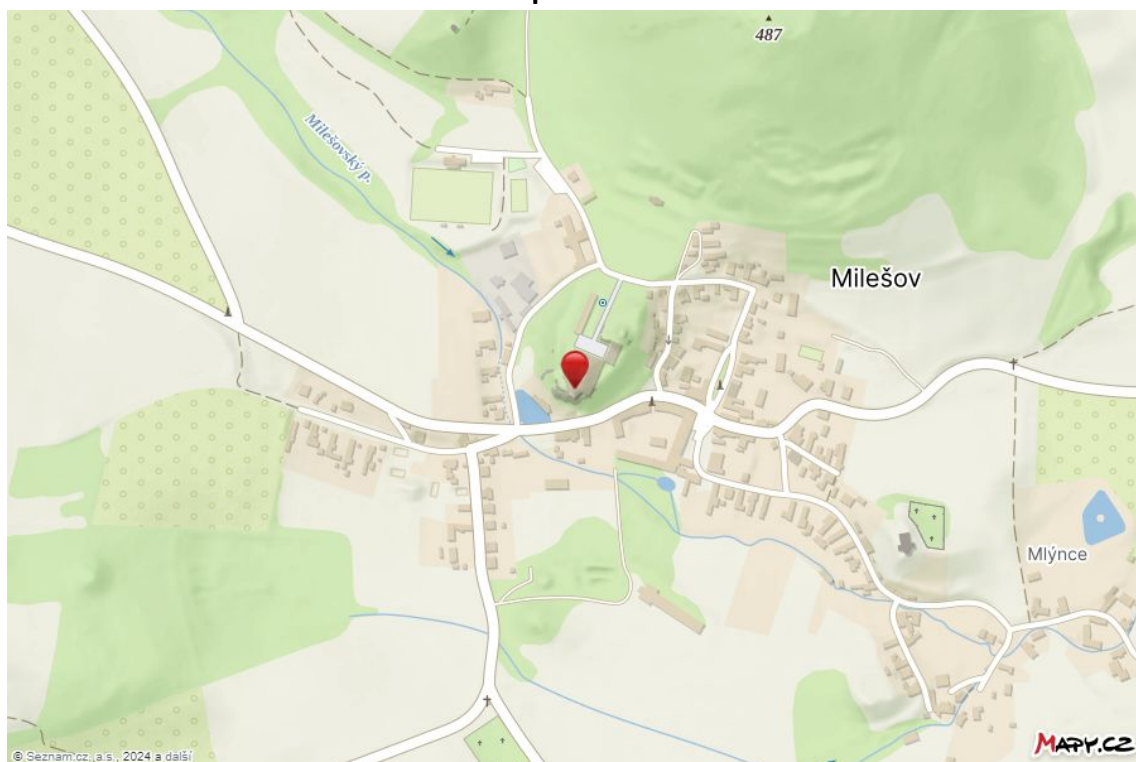
strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 12.3.2024

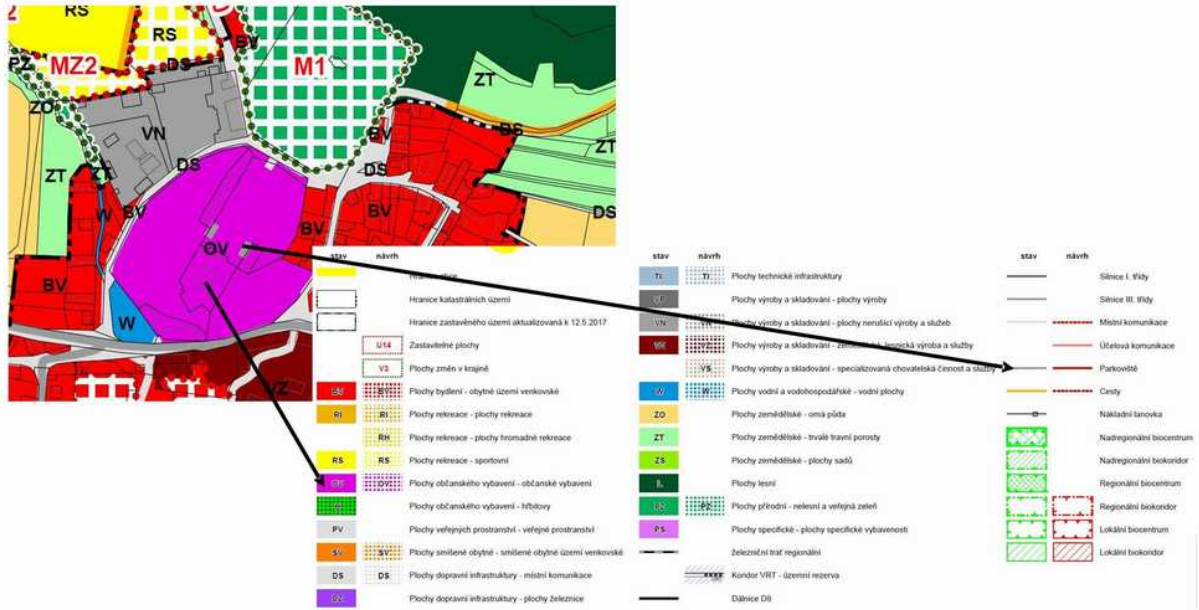


Pozemek p.č. 52/1 v k.ú. č. 694649

Mapa oblasti



Výřez z územního plánu



6.3) Plochy občanského vybavení

OV – občanské vybavení,

Převažující účel využití.

Jedná se o plochy a objekty s převažující funkcí občanského vybavení, které tvoří převážně stavby a zařízení pro zařízení školské, výchovné, sociální a plochy a objekty spojené s poskytováním turistických služeb

a) přípustné.

stavby s převažující funkcí občanského vybavení. Přípustné jsou zejména stavby pro péči o děti předškolního věku, stavby základních škol, stavby pro kulturní a zájmovou činnost, stavby pro ambulantní zdravotnictví, sociální péči, stavby pro veřejné stravování, tělovýchovu, sport, parkovací a odstavné plochy, veřejné plochy a zeleň.

b) nepřipustné.

jsou stavby obchodní s výměrou větší než 1 000 m², veškeré stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí ve vymezené ploše a v nejbližším okolí.

Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřipustné, odporují-li převažujícímu účelu využití (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům) území.

c) podmíněčně přípustné.

Podmínečně přípustné jsou stavby a zařízení bydlení, místní správy a občanské vybavenosti, sloužící i potřebě ostatních území, zařízení pro nerušící výrobu sloužící jako součást výukových programů. Činnosti, děje anebo zařízení označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech jako podmíněčně přípustné odporují-li převažujícímu účelu využití území (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům). Podmínečně přípustné jsou stavby ležící v II. a III. zóně CHKO ČS. Podmínky jsou dány regulativy hospodaření v jednotlivých zónách.

d) podmínky prostorového uspořádání platné pro plochu UZ6

- maximální zastavitelnost plochy, včetně zpevněných ploch - 65%,
- minimální podíl zeleně - 35%,
- výškové omezení - max. 2 nadzemní podlaží a využitelné podkrovní
- nová zástavba bude respektovat charakter převažující stávající zástavby přilehlých částí sídla Velemin a Bílý Újezd.

FOTODOKUMENTACE

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



vstpní hala



atrium



2.PP



2.PP

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP



2.PP

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



2.PP



2.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.NP



1.NP

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



2.NP



2.NP

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



2.NP



2.NP



2.NP



3.NP



3.NP



3.NP

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



3.NP



3.NP



3.NP



3.NP



3.NP



3.NP

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



3.NP



3.NP



podkroví



podkroví



podkroví



podkroví

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



podkroví



podkroví



část "hrad"



část "hrad"



část "hrad"



část "hrad"

Areál zámku Milešov č.p. 1., Velemín - Milešov



část "hrad"



část "hrad"

Areál zámku Milešov - č.p. 89 administrativní budova



Areál zámku Milešov - č.p. 89 administrativní budova



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP1.NP



1.NP

Areál zámku Milešov - č.p. 89 administrativní budova



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP

Areál zámku Milešov - budova bez č.p. údržba

