

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2574 – 14/2019

o ocenění **Obvyklou cenou** parcelu č. st., 267 o výměře 508 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba ubytovacího č.p. 218, parcelu č. st. 386 o výměře 101 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba a pozemkovou parcelu č. 412/1 o výměře 2067 m², druh pozemku ostatní plocha, se způsobem využití jiná plocha, vše v katastrálním území 658341 Oldřichov u Duchcova, obec 567582 Jeníkov, tak jak je evidováno na LV č. 325 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice.

Objednatel posudku : Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
DIČ CZ70892156, IČ: 70892156
Objednávka č. 19/OB050077 ze dne 30.07.2019

Ocenění provedeno **cenou obvyklou** dle § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění ke dni 30.9.2019. Jedná se o aktualizaci znaleckého posudku č. 2566-06/2119.

Posudek vypracoval dle stavu ke dni 30.09.2019

ing. Dobromír Kaplan
spr. č. 2909/80
Razice 25
418 04 Bílina

Posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulní strany a 1 přílohy a předává se ve dvojím vyhotovení + 1* elektronicky.

A. N Á L E Z

1, Znalecký úkon

Jedná se o ocenění obvyklou cenou parcely č. st. 267, o výměře 508 m², součástí je stavba ubytovacího zařízení č.p. 218, parcely č. st. 386 o výměře 101 m², součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba a pozemková parcela č. 412/1, ostatní plocha – jiná plocha o výměře 2067, vše v katastrálním území, Oldřichov u Duchcova, obec Jeníkov tak, jak je evidováno na listě vlastnictví č. 325 pro katastrálním území Oldřichov u Duchcova. Uvedené parcely a stavby jsou v jednom funkčním celku, v oploceném areálu stavby ubytovacího zařízení č.p. 218 na parcele č. st. 267.

2, Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka byla provedena dne 10. 09. 2019 a dne 03.10.2019 znalcem osobně, za přítomnosti zástupce . objednatele a zástupce nájemce, areál neužívá k bydlení. Objekt je nájemcem užíván jako příruční sklad dle nájemní smlouvy.

3, Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka č. 19/OB050077 ze dne 30.7.2019,
- Informace o pozemku p.p.č. 412/1, p.č.st. 267 a p.č.st. 368, , vše LV 325,
- č. st. 386 o výměře 101 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou : jiná stavba, bez č.p./č.e.,
- č. st. 267 o výměře 508 m², druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou : ubytovacího zařízení č.p.218.,
- č.p. 412/1 o výměře 2067 m², druh pozemku ostatní plocha, s využitím jiná plocha,
- Informace zjištěné znalcem při prohlídce na místě samém,
- Zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, o oceňování majetku.
- Mapa místní části Oldřichova, obec Jeníkov.
- Souhlas ved. výstavby a ŽP MěstÚ Duchcov zn. VŽP 990/330/94/Kv ze dne 13.10.1994 ve věci legalizace stavby – volně stojící objekt, panelového typu, umístěný na p.p. č. 412/1, k.ú. Oldřichov, který byl součástí stavby přemostění tratě ČSD Oldřichov, která byla předána uživateli ČSD v r. 1973.
- Dle textu uvedeného souhlasu SÚ souhlasí s užíváním předmětného objektu , ke kterému svým stavebně technickým vybavením a uspořádáním odpovídá – jako ubytovací objekt.
- Geometrický plán č. 153 – 463/94 z 22.08.1994 pro zaměření stavby – objektu bydlení dle nového stavu na parcele č. st. 267
- Osvědčení vydané odborem výstavby a ŽP MěstÚ Duchcov dne 14.3.2016 č.j. MD/1181/

2016 – VŽP/330/Za ve věci umístění jiné stavby – sklad a dílna , na parcele č. st. 386 – viz GP č. 523 – 12/2016 ze dne 02 a 08. února 2016.

- informace sdělené znalci zástupcem objednatele i zástupcem nájemce

4, Vlastnické a evidenční údaje

Na listě vlastnictví č.325 dle evidovaného stavu k datu 05.08.2017 je vlastnické právo uvedeno pro :

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem – centrum, 40001 Ústí nad Labem
s uvedením o hospodaření se svěřeným majetkem kraje pro :

Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem –
centrum, 40001 Ústí nad Labem.

5, Silné stránky oceňovaných nemovitých věcí

Na uvedených informací o pozemcích není uveden žádný způsob ochrany nemovitostí, není uvedeno žádné omezení vlastnického práva nejsou evidovány žádné jiné zápisy v evidenci vedené Krajským katastrálním úřadem a nemovitý věc není zatížena žádným věcným břemenem.

Oceňovaná nemovitá věc je pronajata nájemci : Miroslav Kohout, EKOY s.r.o. , IČ : 48268447,

Celý areál je oplocen plotem z drátěného pletiva s vraty dvoukřídlými.

6, Slabé stránky oceňovaných nemovitých věcí

Stavbě ubytovacího zařízení je přiděleno číslo popisné 218, není ke dni ocenění užíván k bydlení a bývalá kotelna stojící na parcele st. 386 je již nefunkční. Strojní zařízení kotelny na tuhá paliva je prakticky neopravitelné a z hlediska požadavků na ochranu životního prostředí v dnešním období krajně nevyhovující.

5, Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace se nedochovala a proto nebylo možno provést porovnání dokumentace se skutečností. Geometrický plán pro zaměření stavby je z roku 1994.

6, Celkový popis nemovitých věcí

Při místním šetření bylo zjištěno, že stavba ubytovacího zařízení čp/. 218 vybudované na parcele č. st. 267 o výměře 508 m², je dvoupodlažní, nepodsklepená, panelové konstrukce s rovnou střechou , krytou živičnou krytinou, vybudovaná a dokončeném cca v roce 1973 při stavbě přemostění železniční tratě Ústí nad Labem - Most – Chomutov , jako ubytovací objekt, který následně byl užíván jako učiliště a po zrušení učiliště je až do současnosti objekt užíván nájemcem jako příruční skladiště, s možným využitím znovu jako učiliště po provedení po -

řebných stavebních a jiných úprav, včetně potřebných oprav vnitřních i vnějších omítek , včetně provedení potřebné rekonstrukce a modernizace nejen vytápění a instalace tepelného zdroje a zateplení celé budovy, odkanalizováním areálu, instalaci zachycení dešťové vody a další práce po vyjasnění záměru a s následným užíváním stavby.

Stavba je zakreslena v katastrální mapě dle Geometrického plánu č. 153 - 463/94 ze dne 22.8.1994 pro zaměření stavby.

Nemovitá věc jiná stavba bez č.p./č.e. na parcele č. st. 386 o výměře 101 m² byla s využitím jako kotelná, která je již cca 20 let mimo provoz, strojní zařízení je dle odborného předpokladu nefunkční, morálně i fyzicky zastaralé a v den vydání Osvědčení Stavebním úřadem Duchcov (14.03. 2016) je užívána nájemcem jako jiná stavba – sklad a dílna, nikoliv jako kotelná.

Součástí nemovité věci – jiné stavby (sklad a dílna) je ocelový přístřešek s podlahou z betonové mazaniny o zastavěné ploše (5,20 * 14,40) 75 m², stojící na jihovýchodním průčelí jiné stavby na parcele p.p. č. 412/1. V GP č. 523 – 12/2016 není zaměření přístřešku zakresleno a v příslušné části GP není o přístřešku nic uvedeno.

Mimo výše uvedené nemovité věci je součástí oceňovaných věcí pozemková parcela č. 412/1 o výměře 2067 m² , druh pozemku ostatní plocha, se způsobem využití jiná plocha, která tvoří jeden funkční celek se stavbou č.p. 218. stojící na parcele č. st. 267 a stavbou skladu - dílny stojící na parcele č. st. 386, včetně přístřešku , který je součástí skladu - dílny a který v době ocenění stojí na části parcely č.p. 412/1, v době ocenění Geometrickým plánem od této parcely neodděleném.

Celý areál je oplocen plotem z drátěného pletiva na ocelové sloupky délky 212,00 m , součástí plotu jsou jedny ocelová vjezdová vrata dvoukřídlová, ocelová 440 /200 cm.

Objekt je napojen na venkovní rozvody elektro přípojkou délky 80 m a na venkovní rozvody vody - vodovodní přípojkou délky 50 m.

Objekt k bydlení je odkanalizován kanalizační přípojkou délky 12 m do žumpy o obsahu dle odhadu cca 50 m³ situované na parcele č. 412/1.

Obec Jeníkov , místní část Oldřichov se nachází ve vzdálenosti cca do 1,5 km od centrální části obce s tím, že místní část Oldřichov a obec Jeníkov kde je sídlo Obecního úřadu jsou stavebně rozděleny přemostěním železniční trati Ústí nad Labem - Most - Chomutov.

Ve vzdálenosti do 5 km se nachází – město Teplice, lázeňské město a bývalé okresní město, kde jsou situovány orgány státní správy, například Katastrální pracoviště Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj , Finanční úřad, divadlo, markety a supermarkety a jiné. Město nyní plní i funkci pověřené obce s rozšířenou působností i pro obec Jeníkov, včetně místní části Oldřichov .

B. O C E Ň Ě N Í

7, Metoda ocenění – zjištění obvyklé ceny

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, tj. **cenou obvyklou** v souladu s textem dle § 2, odst. č.1 uvedeného zákona, zjištěnou z prodeje stejné nebo obdobné nemovité věci v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti trhu , osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Proto znalec provedl šetření z dostupných zdrojů ve věci nabídek prodeje zveřejněných na internetu stejných, případně obdobných nemovitých věcí - druhů dříve uvedené stavby ubytovacího zařízení. včetně vedlejší stavby na parcele, druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a druhu pozemku ostatní plocha – jiná plocha. Obdobné šetření je provedeno i u jiné stavby na parcele č. st. 386, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, včetně již uvedeného a nezaměřeného přístřešku Geometrickým plánem.

Vybraná cena pro zjištění obvyklé ceny obsahuje i cenu uvedených přípojek včetně žumpy, zpevněných ploch a parcel stavebních i pozemkových včetně přístřešku vybudovaného na parcele č. 412/1 a včetně oplocení.

8, Ocenění objektu ubytovacího zařízení čp/ 218 na parcele č. st. 267, objektu skladu a dílny na parcele č. st. 386 a pozemkové parcely č. 412/1.

a, Objekt č.p. 2148 ubytovacího zařízení , přestože je užíván jako příruční skladiště nájemcem, svým stavebním uspořádáním zůstává jako objekt k bydlení dle dříve uvedeného vyjádření vedoucího Stavebního úřadu se sídlem v Duchcově, za situace, kdy při přidělení čísla popisného byl upřesněn způsob užívání na ubytovací zařízení a za situaci kdy stavba kotelny je užívána jako sklad znalec provedl ocenění při neexistenci studie o způsobu užívání jako ubytovací zařízení., ve stavbě panelové konstrukce , ale bez zajištění vyhovujícího zateplení a vytápění.

Znalci se nepodařilo dohledat stavbu ubytovacího zařízení panelové konstrukce a proto k porovnání a ke stanovení obvyklé ceny obdobných výměr s obdobným vybavením jako oceňovaná stavba stojící na parcele č. st. 267, t.j. výměra pozemku 508 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou ubytovacího zařízení na ní stojící o zastavěné ploše I. nadzemního podlaží 499 m² (13,70 m * 36,40 m = 499 m²), II. nadzemní podlaží je stejných rozměrů a téměř stejného dispozičního členění.

Znalec na internetu, na portálu S reality dohledal několik nabídek pozemků s využitím jako zastavěná plocha a nádvoří včetně staveb k bydlení na nich stojících s využitím jako ubytovny.

Jedná se o nabídku ubytovacího zařízení:

v obci Rudolec, část :
Nedrahovice, 350 m²

Původní objekt Rudoleckého je přestavován na ubytovací zařízení, patrové s dobrou dopravní obslužností, vytápěn na tuhá paliva, s napojením na dálkový vodovod , lokalita nedaleko Olešnice, nedaleko Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

požadovaná cena

1 690 000,- Kč

Tuto cenu znalec snižuje z důvodu, že oceň. objekt je dlouhodobě užíván jako sklad, není vytápěn a k uvedení do provozu jako ubytovací zařízení bude nutno vynaložit na rekonstrukci a modernizaci značné finanční náklady,

snížení o 20, % = **upravená obvyklá cena = 1 352 000,- Kč**

(zaokrouhleno na 10,- Kč)

b, objekt skladu včetně přístřešku stojící na parcele č. st 386 + na části p.č. 412/1

Znalec uvádí, že se nepodařilo dohledat v nabídkách k prodeji žádný sklad nabízený k prodeji vybudovaný z původní kotelny na tuhá paliva

Pro stanovení obvyklé ceny skladu - dílny vybral nabídku skladu - ceny za m2 ve výši 1 985 Kč/m2

Cena skladu (bývalé kotelny) včetně přístřešku o zastavěné ploše 176 m2 * 1 985,- Kč/m2 = 349 360,- Kč

Obvyklá cena objektu skladu - dílny (bývalé kotelny) po snížení na potřebnou rekonstrukci o 60 %

139 744, -

Kč

obvyklá cena skladu po zaokrouhlení na 10,- Kč =

139 740,- Kč

c, Cena parcely pozemkové č. 412/1(po odpočtu zastavěné plochy přístřešku).

Jedná se o oplocený pozemek, druh pozemku ostatní plocha , jiná plocha, který tvoří jeden funkční celek s pozemky st. 267 a č. st. 386, a proto je oceněn jako pozemek stavební - zastavěná plocha a nádvoří.

Znalec dohledal cenu tří pozemků **za m2** popsaného druhu na katastrálním území :

-	Církvice , okres Ústí nad Labem	697,- Kč/m2
-	Brná, okresw Ústí nad Labem	648,- Kč/m2
-	Kostomlaty, okres Teplice	475,- Kč/m2

	součet	1 820,-Kč/m2

Průměrná obvyklá cena (zaokrouhleno na Kč)

607 Kč/m2

Cena parcely č. 412/1 o výměře 1 992,- m2 * 607,- Kč = 1 209 144,- Kč

Obvyklá cena parcely 412/1 ze m2 (zaokrouhleno na 10 Kč) **1 209 140,-Kč**
(zaokrouhleno na 10,- Kč) -----

K vypočtené ceně parcely č. 412/1 znalec připočítává obvyklou cenu oplocení, vjezdových vrat, přípojek, a předložených schodů včetně zpevněných plocha a žumpy ve výši 10 % z obvyklé ceny parcely =

Obvyklá cena = 120 910,- Kč

Rekapitulace dílčích částí areálu Oldřichov u Duchcova, obec Jeníkov

Stanovení **Obvyklé ceny** : - stavba ubytovacího zařízení 1 352 000,- Kč

-

- sklad, dílna 139 740,- Kč

- parcela 4125/1 1 209 140,- Kč

- venkovní úpravy na p.p. č. 412/ 120 910,- Kč

součet 2 821 790,- Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení na desetikoruny **2 821 790,- Kč**

Razice dne 11.10.2019

Vypracoval : ing. Dobromír Kaplan
spr. 2909/80
Razice 25, 418 04 Bilina

C, ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 29.10.1980 , č.j. Spr. 2909/80, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem.

podpis znalce

Otisk znalecké pečeti

D, PŘÍLOHY

- výřez části katastrální mapy