

# ZNALECKÝ POSUDEK

2543 - 04/2018

o ocenění **Obvyklou cenou** nemovité věci, stavby č.p. 1241 k bydlení, stojící na parcele č. 1426/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 801 m<sup>2</sup>, vedlejší stavby bez čp./če., jiná stavba stojící na parcele č. 1427/2 o výměře 175 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemková parcela č. 1425, o výměře 337 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, pozemková parcela č. 1426/2 o výměře 135 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, se způsobem využití jiná plocha, pozemková parcela č. 1427/1 o výměře 241 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, se způsobem využití jiná plocha a pozemková parcela č. 1427/3 o výměře 180 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, se způsobem využití jiná plocha, jak je vše evidované na LV 10118, pro katastrální území 766003 Teplice, obec 567442 Teplice.

**Objednatel ocenění :**

**Ústecký kraj**

Velká Hradební 3118/48  
400 02 Ústí nad Labem

**Vlastnické právo**

**Schwartz Avigador**, Mark Shagal st. 6/27  
69672 Tel - Aviv

podíl 1/2

**Ústecký kraj**, Velká Hradební 3118/48  
Ústí nad Labem - centrum  
40001 Ústí nad Labem

podíl 1/2

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

**Krajská majetková, příspěvková organizace**  
Na schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum  
40001 Ústí nad Labem

Ocenění provedeno dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

Vypracoval : Ing. Dobromír Kaplan, Razice 25, 418 04

Posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulní strany a jedné přílohy a předává se ve trojím vyhotovení.

## **A. N Á L E Z**

### **1, Znalecký úkon**

Jedná se o ocenění obvyklou cenou nemovité věci v areálu stavby k bydlení, která byla po určitém období užívána jako Kojenecký ústav, ale bez vydání souhlasu příslušného stavebního úřadu ve věci změny vyvolané skutečným způsobem užívání.

### **2, Prohlídka nemovitých věcí**

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí byla provedena dne 05.03.2018 znalcem osobně za přítomnosti zástupce Krajské majtkové a dne 10.03.2018 znalcem osobně.

### **3, Podklady pro vypracování ocenění**

- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2018, LV 10118,
- Objednávka č. 18/OB050011 ze dne 17.01.2018,
- Informace o pozemku ze dne 10.02.2018, č.p.p. 1425, č. st. 1426/1, č.p.p. 1426/2, č. p.p. 1427/1, č. st. 1427/2, č.p.p 1427/3,
- Sdělení pana Šedivého o domě č.p. 1241, k.ú. zástupce objednatele při prohlídce oceňované nemovitosti
- Výřez z katastrální mapy areálu domu č.p. 1241, Teplice,
- Plán části města Teplice ,
- Podpůrně předchozí znalecký posudek č. 6990/169/10,
- Zjištění znalcem při prohlídkách oceňované nemovité věci,
- Zjištění znalcem z prohlídky dokumentace budovy č.p. 1241 umožněné znalci v archivu Stavebního úřadu Magistrátu Města Teplice

### **4, Vlastnické a evidenční údaje**

Na listě vlastnictví č. 10118 , katastrální území Teplice je uvedeno podílové spoluvlastnictví ve výši 1/2 pro pana Schwartze Avigdora, Mark Shagal st. 6/27, 69672 Tel-Aviv a ve výši 1/2 pro Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem - centrum, 40001 Ústí nad Labem - též ve výši 1/2, Hospodaření se svěřeným majetkem kraje : Krajská majtková, příspěčková organizace, Na schodech 1535/4, Ústí nad Labem - centrum, 40001 Ústí nad Labem, též ve výši 1/2.

Ve výpisu z katastru nemovitých věcí nejsou zapsána žádná jiná práva, žádné smlouvy o nájmu a pronájmu, žádné jiné omezení vlastnického práva a žádné plomby a upozornění - bez zápisu.

Je uveden Protokol o předání a převzetí majetku státu ze dne 18.11.2002 a zřizovací listina rozpočtové či příspěčkové organizace - dodatek č. 35 ze dne 16.06.2010 a je uvedena povinnost dle rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. 10Co760/2015-513 ze dne 06.06.2016, PM 06.06.2016 vykonatelné 04.07.2017.

Oceňovaná nemovitost je evidována dle dodatečného zjištění na listě vlastnictví č. 10118 ( původně na LV 8417 ) pro katastrální území 766003 Teplice, obec 567442 Teplice, je u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Teplice.

## **5. Vybrané skutečnosti týkající se stavebně správních dat a způsobu užívání**

Oceňovaná nemovitá věc byla vybudována dle proj. dokumentace z roku 1905,

V roce 1965 bylo vydáno povolení na rekonstrukci centrálního vytápění se zdrojem tepla umístěného v sousední budově č.p. 1242, stojící na parcele č. 1434,

V roce 1969 bylo vydáno stavební povolení na opravu fasády ,

V roce 1970 bylo vydáno povolení na výměnu oplocení,

V roce 2000 byl vydán souhlas s opravou střechy i střešní krytiny a byla dle proj. dokumentace provedena rekonstrukce rozvodu plynu,

V roce 2002 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí na stavební úpravy suterénu ( zřízení prádelny, sušárny, mandlovny, sociálního zařízení a skladů ),

V roce 2003 bylo vydáno kol. rozhodnutí na vybudování venkovního schodiště a zabudování nákladního výtahu ( pro svislou dopravu jídla, prádla ),

V roce 2002 byla geometrickým plánem zaměřena změna vnějšího obvodu budovy, č. GP 3184 -1/2002, - navýšení zastavěné plochy budovy o 7,89 m<sup>2</sup> vybudováním proskleného přístřešku nad bočním schodištěm do suterénu objektu k bydlení.

Porovnání skutečností zjištěná znalcem osobně při prohlídce oceňované nemovitosti dne 5.3.2018 a dne 10.03.2018,

## **6. Celkový popis oceňované nemovitosti**

Celý areál domu č.p. 1241, stojící dle výpisu z KN, prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2018 na několika parcelách, stavebních ( 2 ks ) a druhu ostatní plocha ( 4 ks ).

Areál je ohraničen plotem s podezdívkou a s osazenými vraty a vrátky na jižní straně plotu. Vnitřní plocha za vraty je zpevněná živičným povrchem a dlažbou z kostek a tvoří vnitřní komunikaci kolem domu.

Výškový rozdíl mezi přízemím domu a přízemím jiné stavby a sousedních parcel řešen novelizováním a s opěrnou zdí z lomového kamene ( výšky 3,2 m ) a venkovním kameným schodištěm ( 2 \* vnější jednoramenné schodiště ), umožňující přístup do vedlejší stavby tvaru T.( Jedná se o doplňující přístup k přístupu spojovací chodbou z hlavní bu-

dovy).

Vedlejší stavba sloužila pro odpočinek , část jako umyvárna s umyvadlem vše stojící na parcele st. 1427/2.

Nezastavené a nezpevněné plochy plochy a i plochy stavební, jsou upraveny jako plochy zahrady a předzahrádky ( zeleň, trvalé okrasné porosty - 6 ks tují dlouhodobě neošetřované ).

Budova na parcele č.1426/1 , s přiděleným číslem popisným st, 1241 a budova - jiná stavba, bez č.p/č.e., stojící na parcele st. č. 1427/2 jsou vzájemně propojeny z provozních důvodů spojovací chodbou.

Nevýhodné je podílové spoluvlastnictví, kdy sídla vlastníků jsou na různých svěťadílech.

## **7, Silné stránky oceňované nemovitosti**

Statutární Město Teplice má 49 697 obyvatel a je důležitým střediskem i městem Ústeckého kraje, s bohatou historií, zejména na úseku lázeňství.

Ve městě má sídlo několik důležitých úřadů, včetně finančního, katastrálního, Státního pozemkového pro Ústecký kraj a jiné, několik poboček Bank, úplná síť obchodů a služeb, zařízení zdravotní, kulturní, rekreační, sídlo Policie městské i republikové, městská hromadná doprava i doprava silniční i železniční vždy s příslušným nádražím, výhodné dálniční napojení s krajským městem Ústí nad Labem i s hlavním městem ČR, s Prahou.

Výhodná je i poloha nejen do Krušných hor. ale i do Českého středohoří.

Lokalita oceňované nemovitosti je klidová, blízká centru města a je situována nedaleko lázeňských domů ve městě Teplice. Dům je vybaven vnitřním výtahem pro svislou dopravu jídla a prádla.

## **8, Slabé stránky oceňované nemovitosti**

Jedná se o nemovitou věc, která byla nejdříve užívána k bytovým účelům a od doby přechodu do majetku státu byl po potřebných úpravách užívána jako Kojenecký ústav. Po skončení užívání Kojeneckým ústavem cca v roce 2008 není dům nikým užíván, není prováděná běžná údržba, do domu zatéká, dochází k opadávání vnější omítky , klempířské prvky neplní z důvodu poškození svoji funkci, dům je odpojen o centrálního zdroje vytápění, některé prvky budovy, zejména vnitřní vybavení sanity jsou poškozeny

S ohledem na lokalitu, velikost budovy , stavebního provedení znalec doporučuje obnovit vhodný způsob užívání.

## **9, Rozdělení areálu č.p. 1241 do několika částí**

### **9.1. Dům k bydlení**

Jedná se o volně stojící dům , vyzdívaná budova tří podlažní, celopodsklepená s půdou, dříve

užíván k bydlení, po roce 1948 byl převeden do majetku státu a do roku 2009 užíván jako Kojenecký ústav. Střecha Mansardová složitěho tvaru, krytina asfaltové šindele, oplechování a žlaby a svody úplné, ale místy již poškozené, též vnější omítky jsou již místy odpadlé i z důvodu zatékání. Podlahy PVC, vnitřní omítky vápenné štukové, okna převážně dřevěné dvojitě s deštěním dřevěným, vitráže v oknech jsou místy poškozené, v prádelně, sušárně, mandlovně a v prostorách s hygienickým vybavením jsou keramické obklady stěn, podlahy z dlaždic, schodiště je kamenné i betonové. v budově jsou provedeny elektro rozvody, je proveden rozvod telefonu a elektronické zabezpečení, vytápění radiátory centrální teplovodní, ale nyní bez zdroje tepla. Budova je napojena na venkovní kanalizaci, na venkovní rozvod vody a je za - budován venkovní bleskosvod.

V prostorách suterénu je prádelna, sušárna, mandlovna umyvárna personálu a sklady. V přízemí je vstupní hala kanceláře, společenské prostory. V I. a ve II. patře jsou převážně prostory pro kojence a sklady. V prostorách půdy jsou tři podkrovní místnosti užívané jako sklady a archiv.

Budova bez čp/če. byla užívána jako letní pavilon, odpočívárna pro děti a s hlavní budovou je spojena s spojovacím krčkem - chodbou v úrovni I. patra. jedná se o vedlejší stavbu k hlavní - nímu objektu a stojí na parcele č. st. 1427/2 o výměře 175 m<sup>2</sup>.

Přestože i tato budova není užívána téměř 10 let, je v relativně vyhovujícím technickému stavu, v budově je proveden rozvod vody a elektro.

## **B, O C E N Ě N Í**

### **7, Metoda ocenění - zjištění obvyklé ceny**

Ocenění provedeno dle § 2, odst.1..

Dle textu tohoto článku se provádí ocenění **obvyklou cenou**, t.j. cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, při zvážení všech okolností, které mají na cenu vliv, bez vlivů mimořádných.

Znalec po seznání s předmětnou nemovitou věcí při prohlídce vybral z dostupných zdrojů - z několika nabídek prodeje zveřejněných na internetu stejných, případně obdobných věcí ( budov i pozemků ) s upřesněním jednotlivých objektů - budov a dle druhu parcel - pozemků. Město Teplice nemá dle sdělení Stavebního úřadu Teplice schválenou cenovou mapu stavebních pozemků.

#### **7.1. Hlavní budova, stojící na parcele č. st. 1426/1, včetně vedlejší stavbě stojící na parcele č. st. 1427/2**

Hlavní budova má zastavěnou plochu do 400 m<sup>2</sup> z několika obdobných budov k bydlení znalec vybral dvě nabídky budov k prodeji u kterých je uvedena požadovaná cena ( nikoliv jen informace na RK ). Nabídkovou cenu k prodeji znalec zjistil z portálu Sreality ČR a ocenění provedl dle § 2, odst. 1 t.j. z nabídek budov k bydlení včetně parcel, na které oceňovaná budova stojí, a která dle dostupných podkladů byla určena k bydlení a po roce 1948, kdy budova byla využívána jako Kojenecký ústav do cca r. 2008.

Změna v užívání byla provedena s relativně malým množstvím stavebních úprav ( osazen vnitřní výtah pro svislou dopravu jídla a prádla, úprava povrchu stěn i podlah vybraných místností včetně sanitárního zařízení ) tak, že budovu lze dle názoru znalce opět užívat jako budovu k bydlení po provedení potřebných stavebních prací včetně odstranění zatékání do budovy a včetně potřebných úprav fasády, doplnění zdroje vytápění, osazení zdroje teplé vody a provedená jiných potřebných prací.

Zn relativně malého množství dostupných nabídek, znalec vybral k porovnání dvě nabídky volně stojících budov k bydlení - vil.

Jedná se o nabídku vily, Purkyňova ulice, Teplice s pozemkem a s vedlejší stavbou - s garáží včetně plochy pro parkování, s vytápěním ústředním plynovým, s napojením na veřejnou kanalizaci, na dálkový vodovod, na venkovní rozvody elektro, na Internet a na kabelovou televizi a na veřejnou dopravní síť.

Požadovaná cena **7 700 000,- Kč**

Druhá nabídka se týká vily Pod Doubravkou , Teplice - Šanov , s pozemkem a s vedlejší stavbou - garáží, s napojením na dálkový vodovod, na plynovod, na veřejnou kanalizaci, na elektro, internet, kabelová televize, satelit.

Požadovaná cena **8 900 000,-Kč**

Z porovnáním s oceňovanou nemovitostí se jedná o nabídky staveb k bydlení udržovaných a i užívaných k bydlení, nikoliv staveb cca 10 let neužívaných, přestože jsou rozměrově i kapacitně větších jako budova č.p. 1241 , Vrchlického ulice Teplice.

Proto znalec použil jako podklad pro stanovení **obvyklé ceny** obytné budovy č.p. 1241 Teplice, průměrnou cenou vypočtenou z dohledaných nabídek k prodeji. Obvyklá cena zahrnuje i cenu vedlejší stavby - jiné stavby, stojící na parcele č. 1427/2, a 6 ks trvalých porostů - tují rostoucích na parcelách v areálu domu č.p. 1241.

Průměrná cena : 7 700 000,- + 8 900 000,- Kč =

Obvyklá cena budovy **8 300 000,- Kč**

## **7.2. Parcely stavební i pozemkové**

Jak je uvedeno v evidenci pro katastrální území 766003 Teplice, obec 567442 Teplice na **LV 10118** jsou součástí areálu bytového domu č.p. 1241 dále uvedené parcely. Pro obec Teplice ( Město Teplice ) dle zjištění znalce, není schválena cenová mapa stavebních pozemků.

### **7.2.1. Pozemková parcela č. 1425, druh pozemku ostatní plocha, se způsobem využití jiná plocha o výměře 337 m<sup>2</sup>.**

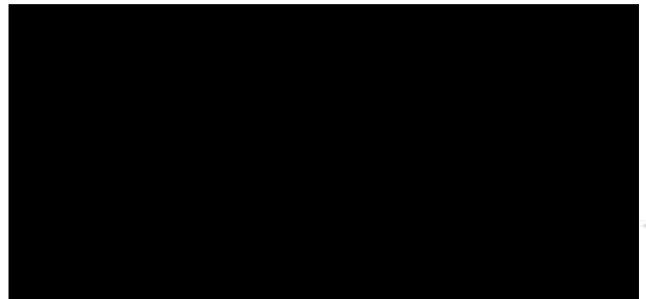
Protože se jedná o ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, dle § 9, odst.2, písm. a, bod č.3 jako pozemek stavební pro účely oceňování , nezastavěný, který je evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako ostatní plocha, který je v jednom



**Obyklá cena celkem ( po zaokrouhlení na 10 Kč ) = 9 255 980,- Kč**

Vypracoval  
dne 20.03.2018

**Ing. Dobromír Kaplan**  
Razice 25  
418 04 Bílina



### **C, ZNALECKÁ DOLOŽKA**

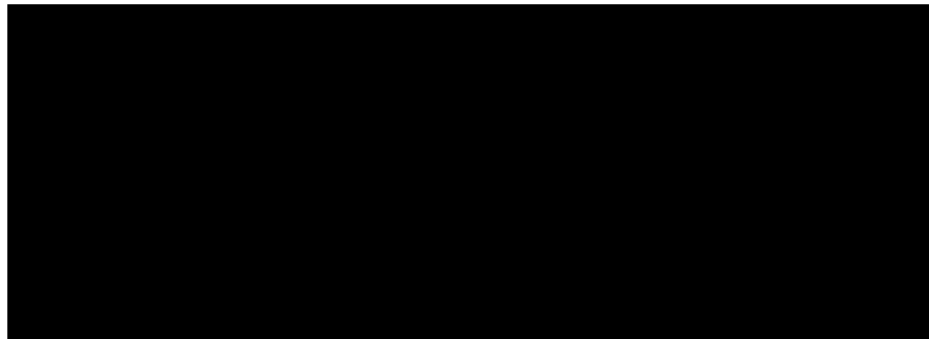
Znalecký úkon jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 29.10.1980, pod č.j. spr. 2909/80, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 2543 \_ 04/18 znaleckého deníku.

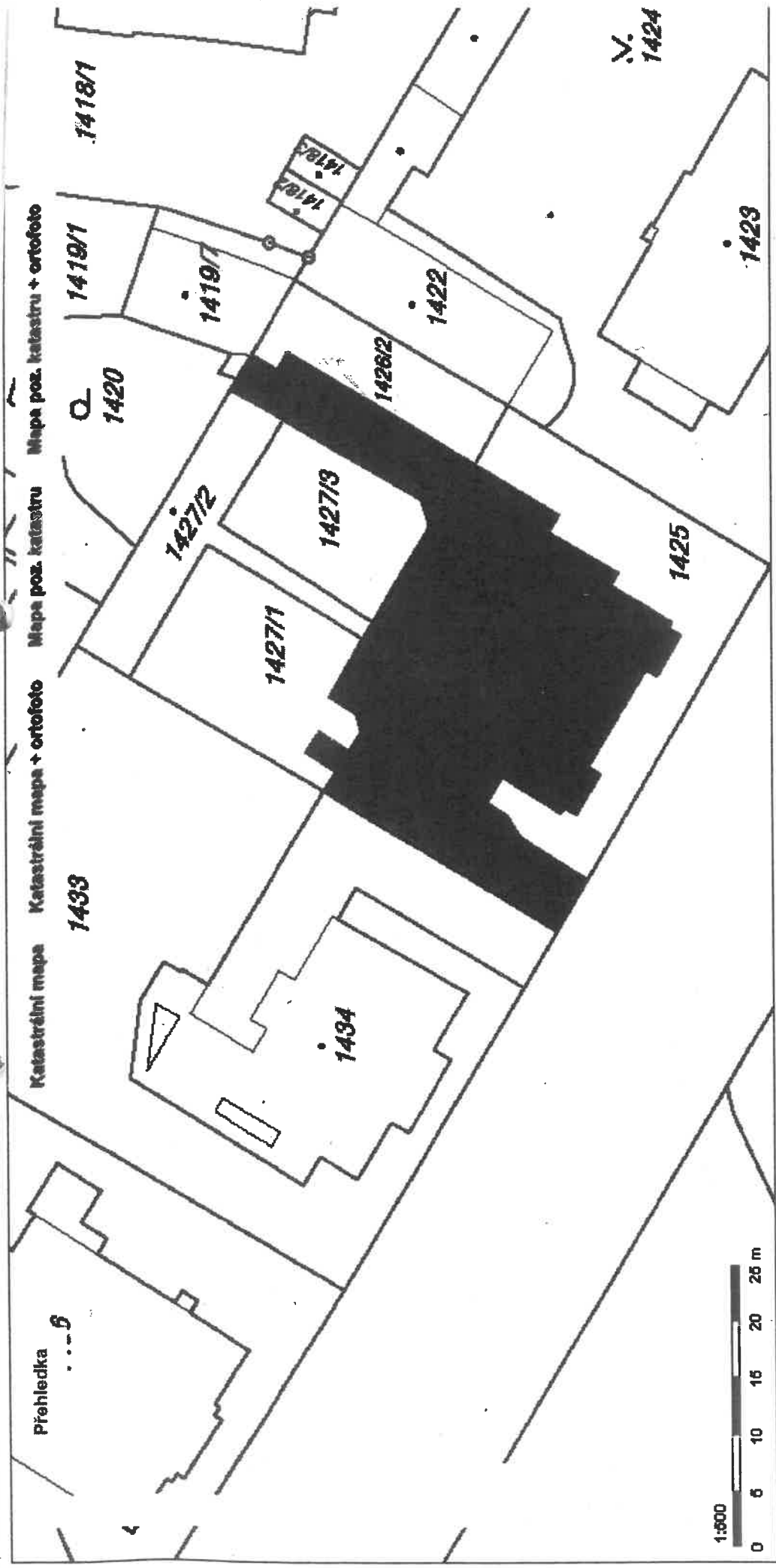
Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatným dokladem.

### **D, PŘÍLOHY**

- výřez katastrální mapy ( k.ú. Teplice , dům k bydlení č.p. 1241 )







Přehledka

Katastrální mapa    Katastrální mapa + ortofoto    Mapa poz. katastru    Mapa poz. katastru + ortofoto

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.  
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápisové ( PDF formát).  
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.