

Kraj: Ústí nad Labem
Okres: Louny
Obec: Louny

Počet vyhotovení: 3
Vyhotovení č.: 1

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 1777 - 22/16

o ceně nemovitosti - objektu budovy zapsanou v
kuchyně rejstříku školských zařízení čp. 639, Poděbradova
Objekt ul. v Lounech na parcele č.p.2691/1 a budovy sousední jižní
str. čp.634, Poděbradova ul. v Lounech, na parcele č.p.2693
Veškeré byvalý internát, dtto jako čp.639.

Výhled do bývalý internát, dtto jako čp.639.

dvoře
V
kuchyně
objektu, který je také součástí školy. Dále jsou zde
schodiště, kuchyně s
řizení je drazko keramika, kuchyně obklady stěn
sádlové křídla, ocelové dveře, ocelová, z
ocelové bladvětrná, s
boji
Sut
řizení, po
řizení, podlahy betonové
řizení, valence kuchyně částečně do
řizení, okna dřevěná, dveře dřevěné do
řizení, projekce se
odradává
řizení je
řizení, V
řizení, funkční
řizení, a
řizení, radiátory
řizení, s
řizení, s
řizení, s
řizení, s

Objekt
řizení, okna dřevěná, dveře dřevěné do
řizení, projekce se
odradává
řizení je
řizení, V
řizení, funkční
řizení, a
řizení, radiátory

V
řizení, s
řizení, s
řizení, s
řizení, s
řizení, s
řizení, s
řizení, s

1. Objednatel: TOP Credit a.s., Na Valích 641, 440 01 Louny.
2. Účel posudku: prodej veřejnou dražbou dle tržní ceny v daném místě a čase.
3. Fyzická prohlídka provedena znalcem za přítomnosti zástupce
objednatele a zástupce firmy "Obchodní akademie" - zástupce
pronajímatele dne 9.6.2016.

Doklady: výpis z katastru nemovitostí LV č.4271, výšeč kopie
katastrální mapy, letecký snímek, v přízemí betonové,
stropové, v
řizení, s
řizení, s
řizení, s
řizení, s
řizení, s

Posudek obsahuje 6 listů, radiátory hliníkové Fonaly.
Vypracoval: Václav Hladík, radiátory, obklady stěn z
překližky, PJ.Roháče z Dubé 2334, dřevěný, střeška pálená
krytina, do 440 01 Louny, nebyl přístup jen ze sousední půdy
náhled. Obvod Koncesní listina č.ev.350700 -n20673 hladké vápenné.
Tel.605 786 532

Dispozice přístup ze sousední budovy, podlahy betonové stropy rovné vlhkost. Ještě je prázdná škola a kotlina, vlhkost v Na základě objednávky je předmětem ocenění nemovitosti - objekt čp. 639 na rohu ulic Poděbradova a Karla Stanislava Sokola vedená v rejstříku školských zařízení a v evidenci vedená jako Obchodní akademie a SZŠ. V době prohlídky byl objekt prázdný - pronajatý p. Petru Novotnému a to přízemní prostory, kde je kuchyň, jídelna a sklady. Střecha a odizolování suterénu.

Objekt budovy je podsklepen a 3 NP, střecha sedlová a na jižní stranu s polovalbou.

Vstup do budovy je z Poděbradovy ulice po vnitřním schodišti, do zvýšeného přízemí, zadní západní část budovy je přístup ze dvora. Dvě úrovně podlaha - dvůr. v. k. ú. Loupy.

V přízemí je kuchyně, jídelna, která částečně zasahuje do sousedního objektu, který je také majetkem školy. Dále jsou zde sklady a sociální zařízení. Podlahy - v chodbě, kuchyni a sociální zařízení je dlažba keramická. Kuchyně obklady stěn.

Stropy zrcadlové klenby, okna dřevěná špaletová, zárubně ocelové s hladkými dřevěnými dveřmi. Voda teplá z plynového boileru. Obvodové zdivo smíšené tl. 60 cm. Výška místností 4,20 m Suterén - přístup z přízemí po schodišti, podlahy betonové + různé dlažby, stropy valené klenby částečně do I nosičů, obvodové zdivo dtto přízemí, okna dřevěná, dveře dřevěné do ocelových a dřevěných zárubní, projevuje se vlhkost, odpadává omítka. V zadní západní straně je vlhkost dosti velká, údajně prosakuje venkovní kanalizace. V suterénu jsou osazeny funkční dva plynové kotle a dva plynové boilery Vaillant.

V 2 a 3 NP, jsou bývalé učebny, sklady a sociální zařízení, schodiště dtto přízemí, okna dřevěná špaletová, stropy rovné polospalné, podlahy dřevěné a PVC, radiátory ústředního topení litinové, místy plechové.

Půda - schody betonové, dlažba topinková, střecha sedlová, jižní strana polovalba, krov dřevěný. Je nutná oprava střešní krytiny do půdního prostoru zatéká. Krov částečně napaden mechem - vlhkost a hrozí poškození krovu. Objekt je údajně z r. 1928.

Fasáda hladká vápenná barvená, místy odpadává. Zastavěná plocha 1NP: 24,30*17,15+14,00*7,40-3,90*2,30=511,37 m²

Druhý objekt čp. 634, Poděbradova ulice navazuje na štít domu čp. 639 (řadový dům). Nemovitost byla využívána jako dívčí internát a částečně jako škola. Objekt je podsklepen a má tři nadzemní podlaží. Zvýšené přízemí, které je v úrovni sousední budovy, je zde částečně jídelna. Podlahy v přízemí betonové, stropy rovné, v horních patrech dtto, okna dřevěná, ocelové zárubně, dveře hladké dřevěné, radiátory hliníkové Fonaly. Sociální zařízení WC a umyvadla, podlahy dlažby, obklady stěn z překližky. Půda - podlaha betonová, krov dřevěný, střecha pálená krytina, do půdního prostoru nebyl přístup jen ze sousední půdy náhled. Obvodové zdivo tl. 50 cm, omítky vnitřní hladké vápenné.

Suterén - přístup ze sousední budovy, podlahy betonové stropy rovné - vlhkost. Jsou zde sprchové kouty a kotelna, vlhkost v přízemí. Fasáda hladká vápenná 2x do ulice a dvora. Zhr. Jde Poděbradovy ulice je do v. - 2,70 m obklad travertinem. Objekt údajně z r. 1960. Na obou objektech jsou svody a žlaby z plechu a hromosvody. Dům stojí na parcele č. 2693. Oba objekty nejsou delší dobu udržované, je zde nutná výměna rozvodu EI, ZI, ÚT, včetně střech a odizolování suterénu. daně Zastavěná plocha 1 NP: 17,15*12,05-4,95*2,15 = 196,01 m² Objekt částečně v době prohlídky využívá Okresní soud v Lounech ke skladování dokumentace. zákon (zákon o oceňování majetku)

Pozemek dle LV č. 4271, obec Louny, k.ú. Louny: je zastavěná
č.parcely 2691/1 zastavěná plocha a nádvoří 1 803 m²
(věcné břemeno jízdy a chůze)

č. parc. 2692 zahrada 534 m² jedna s 111 m² zastavěná plocha a nádvoří
č. parc. 2693 zastavěná plocha a nádvoří 227 m²

Nemovitost je třeba provést celkovou rekonstrukci, která bude

Přílohy posudku: 1. výpis z katastru nemovitostí

Na základě výpisu 2. kopie katastrální mapy s výši obvyklou cenou

tržní cenu a 3. částečná mapa Loun s výši cenou částky

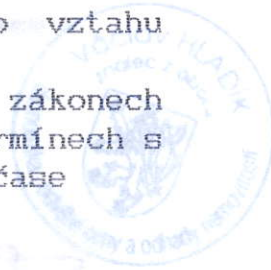
výši: 4 300 Kč,- Kč

ČTYŘMILIONYTRITISÍC ČESKÝCH KORUN

Stanovení obvyklé - tržní ceny nemovitosti:***

Pojem obvyklá cena nemovitosti vychází z ustanovení § 2 zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Zde se obvyklou cenou rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v 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 rozumí například stav tísně prodávajícího a kupujícího, důsledky přírodních kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena se objevuje i v některých dalších zákonech (např. zákon o cenách apod.), někdy ve stejných termínech s různými definicemi (cena ve výši, která je v místě a čase obvyklá, tržní cena apod.)



Pro stanovení obvyklé ceny je třeba vycházet z porovnání cen s obdobnými nemovitostmi, které byly uskutečněny na trhu, případně jsou nabízeny k prodeji v realitních kancelářích. Jde o objektivní vyhodnocení, protože jakákoliv nemovitost je vázána na neměnné určité místo. V daném místě a čase jsou tyto nemovitosti špatně prodejné, v případě rekonstrukce jsou zde velké náklady.

Jelikož jsem nezjistil převod obdobného charakteru v daném místě a čase uvádím obdobné objekty.

Nemovitost se oceňuje dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1. Škola v Žatci Tyršová ulice čp. 281 a 754 je cena:
4 000 000,-Kč

2. Škola v Lounech Poděbradová ulice čp. 599, jedna se o jednu budovu cena: 2 800 000,-Kč

Nemovitost - je nutné provést celkovou rekonstrukci, která bude velmi náročná a drahá.

Na základě výše uvedeného výpočtu stanovuji obvyklou cenu - tržní cenu s ohledem na místo a čas prodejní cenu částku ve výši: 4 300 000,-Kč

ČTYŘIMILIONYTŘISTATISÍC ČESKÝCH KORUN.

Z n a l e c k á d o l o ž k a č. 1 777 - 22/16

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, ze dne 24.4.1978, pod Spr. 1614/78 pro obor základní

EKONOMIKA - odvětví, CENY A ODHADY se specializací pro
odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 1 777 - 22/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Louny, dne 9.6.2016



HLADÍK

