

Kraj: Ústí nad Labem
Okres: Louny
Obec: Louny

Počet vyhotovení: 3
vyhotovení č.: 1

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1768 - 13/16

Na základě prohlídky a vyšetření nemovitosti - rodinného domu č.p. 3102, venkovních úprav a pozemků v k.ú. Louny, je v následující okrajové části posudku provedena Skaika: Probiňá je nová zastavba po nové místní komunikaci o ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 3102 a výměry včetně venkovních úprav a pozemků v k.ú. Louny. Plocha zastavby je 87 m². Na pozemku je vodovodní a kanalizační systém, v domě jsou zavedeny El, voda, kanalizace, přípojka plynu je na hranici pozemku. Rodinný dům je nízkooenergetická dřevěná stavba, nepodsklepená, přízemní s podkrovím. Půdorysně je obdélníkový, užitná plocha 87 m². V přízemí domu je zadveřní, vstupní chodba, komora, koupelna s umyvadlem, WC a sprchový kout, v přízemí je vývod pro připojení teplé a studené vody a kanalizace, v podkroví je možno instalovat krb, je proveden odťah z nerez materiálu - včetně izolace a přívod dále dle potřeby. Přístup do podkroví po dřevěném schodišti, z kterého je dle potřeby ve stropě přístup na půdu. Půda je dřevěná, dle potřeby je možno instalovat krb, je proveden odťah z nerez materiálu - včetně izolace a přívod dále dle potřeby. Půda je dřevěná, dle potřeby je možno instalovat krb, je proveden odťah z nerez materiálu - včetně izolace a přívod dále dle potřeby. Půda je dřevěná, dle potřeby je možno instalovat krb, je proveden odťah z nerez materiálu - včetně izolace a přívod dále dle potřeby.

- Základy a deska jsou železobetonové, okolo domu je provedena drenáž, která je svedena do 5m plastové jímky, kam je svedena i dešťová voda. Plast (HD) je ze sendvičových panelů dřevěného
1. Objednatel: TOP Credit a.s. Hilbertova 1235, 440 01 Louny.
 2. Účel posudku: pro potřeby dobrovolné dražby, dle tržní ceny v daném místě a čase.
 3. Fyzická prohlídka provedena za přítomnosti zástupce objednatel, který podával informace na místě samém dne 14.3.2016

Doklady: informace o pozemku LV č. 4382, č.parcel 3630/278 a 3630/203, technická zpráva a částečná dokumentace, kolaudační výměr č.j.MULCJ 13310/2016 z 16.2.2016.

Posudek obsahuje 10 listů.

Vypracoval: Václav Hladík
J.Roháče z Dubé 2334
440 01 Louny
Tel. 605 786 532
Koncesní listina č.ev.350700 - 20673

Dispozice obvyklé - tržní ceny nemovitostí:

Na základě objednávky je předmětem ocenění - rodinný dům č.p. 3102, venkovní úpravy a pozemky v k. ú. Louny. Nemovitost je v západní okrajové části města Louny (nazývaná Skalka). Probíhá zde nová zástavba rodinných domů. Příjezd po nové místní komunikaci, terén pozemků je mírně svažité, půdorysně obdélníkový. Pozemek je z jižní a západní strany oplocen poplastovým pletivem do výšky 150 cm. Severní a východní strana jsou sousední ploty. Na pozemku je vodovodní a kanalizační šachta, do domu jsou zavedeny EI, voda, kanalizace, přípojka plynu je na hranici pozemku. Rodinný dům je nízkoenergetická dřevostavba, nepodsklepená, přízemní s podkrovím. Půdorysně 6,60*7,90, užitná plocha 87 m². V přízemí domu je zádveří, vstupní chodba, komora, koupelna s umyvadlem, WC a sprchový kout, kuchyně s vývody přípojení teplé a studené vody a kanalizace. Obývací pokoj, kde je možno instalovat krbová kamna, je proveden komínový odtah z nerez materiálu - včetně izolace + přívod vzduchu, dále pokoj. Přístup do podkroví po dřevěném schodišti, kde je chodba, z které je otvorem ve stropě přístup na půdu skladačím schody TRIAN LUX THERM. Dále je technická místnost, kde je elektrokotel ústředního topení a ohřev teplé vody, dále je koupelna se sprchovým koutem, umyvadlo a WC. Dlažby a oklady do výš 2,20 m, dva pokoje. Podlahy jsou vinylové, dlažby keramické, okna plastová v podkroví střešní Velux, zárubně obložky a dveře dřevěné. Sedlová střecha, krytina BRAMAC MAX se sklonem 41°.

Vyhodnocení, protože jakákoliv nemovitost je vázána na neměnně určité místo. V daném místě a čase jsou tyto nemovitosti šatně prodejné, v případě rekonstrukce jsou zde Základy a deska jsou železobetonové, okolo domu je provedená drenáž, která je svedená do 5m³ plastové jímky, kam je svedená i dešťová voda. Plášť RD je ze sendvičových panelů dřevěného skeletu vyplněného tepelnou izolací tl. 23 cm a zvenčí opatřením kontaktním zateplovacím systémem - polystyren tl. 8 cm, fasáda tenkovrstvá hladká s fasádním silikonovým nátěrem, žlaby a svody s titanzinku, hromosvod. Objekt kolaudován v r. 2016, stavební veškeré práce provedeny ve velmi dobré kvalitě. okraj

or-e, přízemní domek, nepodsklepený, sedlová střecha, 5 + kk, pozemek celkem 856 m² (základní cena 5 282 225,- Kč, nová Obestavěný prostor 1NP = 6,60*7,90*2,84 = 148,07 m³
" podkroví a půda = (6,60*7,90*0,87) + 6,60*7,90*3,08/2 = 125,65 m³

2. Prodej RD Louny, dům z r. 1960 zastavěná plocha 106 m².
Obestavěný prostor rodinného domu celkem 1 a 2 = 273,72 m³

střešní, UT, plyn, voda, kanalizace, EI. Pozemek celkem 850 m², samostatný, Skalka Louny č. v. 11/4) cena 4 000 000,- Kč

Stanovení obvyklé - tržní ceny nemovitosti: 2007 Kolaudace -
rekonstrukce, nová okna, přízemní, samostatný, nepodsklepený,
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 vlivu
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 a pod.), 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. Prodej rodinného domu v obci Peruc, Rudé Armady. Na okraji
obce, přízemní domek, nepodsklepený, sedlová střecha, 5 + kk,
pozemek celkem 856 m² (Remax Louny) cena 5 282 225,-Kč, nově
postavený, ÚT, plyn, voda, kanalizace a EI.

2. Prodej RD Louny, dům z r. 1960 zastavěná plocha 106 m²,
provedená rekonstrukce, nová okna, zateplení, 1 a 2NP, sedlová
střecha, ÚT, plyn, voda, kanalizace, EI. Pozemek celkem 850 m²,
samostatný, (Sika Louny č. z. 3124) cena 4 000 000,-Kč

3. Prodej RD Orasice, starší dům v r. 2007 kolaudace - provedena rekonstrukce, ÚT na tuhá paliva, EI, kanalizace, užitná plocha 138 m², přízemní, samostatný, nepodsklepený, sedlová střecha, pozemek celkem 1 221 m² (Sika Louny), cena 2 990 000,-Kč.

4. Prodej rozestavěného RD hrubá stavba, Louny v mlékárenské zahradě, krov, přízemní s podkrovím, 5 + kk, pozemek celkem 709 m² (Sika Louny č.z. 2977), cena 2 460 000,-Kč.

Veškeré objekty jsou napojené na inženýrské sítě a komunikace.

Nemovitost rodinného domu čp.3102, k.ú. Louny je velmi kvalitně provedena a dle předběžného výpočtu a ceny nemovitostí stanovují obvyklou cenu tržní s ohledem na místo a čas částkou ve výši 3 050 000,-Kč, tj. slovy:

TŘIMILIONYNULAPADESÁTISÍC ČESKÝCH KORUN.

Z n a l e c k á d o l o ž k a č. 1 768 - 13/16

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. 1 768 - 13/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Louny, dne 21.3.2016



[Handwritten signature]