

Kraj: Ústí nad Labem
Okres: Louny
Obec: Žatec

Počet vyhotovení: 3
Vyhotovení č.: 3.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1 825 - 05/17

o ceně nemovitosti - domu čp. 281 na pozemku st.p.č.375
a domu čp. 754 na pozemku st.p. č.935, oba domy v k.ú.
Žatec, Tyršova ulice.



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 na místě samém za přítomnosti p. Růženy Hynkové, která podávala informace dne 13.1.2017.

Doklady: seznam nemovitostí na LV č.3825, informace o pozemku parcelní číslo st.935 a st.375, kopie katastrální mapy.

Posudek obsahuje 5 listů.

Vypracoval: Václav H l a d í k
J. Roháče z Dubé 2334
440 01 Louny
Koncesní listina č.ev.350700 - 20673
Tel. 605 786 532

Dispozice

Na základě objednávky je předmětem ocenění nemovitost - dům čp. 281 na parcele č.st.375 a čp.754 na parcele č. st. 935, Tyršova ulice, k.ú. Žatec. Nemovitost je při sjezdu ulicí Tyršova po pravé straně místní zpevněné komunikace, cca 100 m od kruhového objezdu před náměstím. Domy jsou v řadové zastávbě, stavebně propojené. V době prohlídky zde bylo v čp. 281 v přízemí ve dvou místnostech školící středisko a v čp. 754 v přízemí klub důchodců. Ve dvoře k čp. 281 je přistavěn objekt, kde v přízemí jsou tři garáže a v horním patře je jedna místnost částečně rozbouraná a nad ní nepřístupná další místnost. Schodiště z půdy bylo zrušeno. Dvůr za čp. 754 je vyasfaltován a oplocen cca 3 m zděným plotem. Za čp.754 je plot cca 180 cm a hlíněný pozemek. Objekty sloužili jako učebny pro švadleny cca od r.1990, před tím zde byla vojenská správa.

Nemovitosti: 1. Dům čp. 281
2. Dům čp. 754
3. Venkovní úpravy
4. Pozemky č.p.375 a 935

Technický popis - ocenění:

Nemovitosti se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., č.228/2014 Sb., vyhláška MF č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb. vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb.

1.Dům čp.754 - objekt má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní, sedlová střecha s 2mi půdními prostory. Uliční čára = stavební, vstup z chodníku do průjezdu, dlažba terasová, vrata ocelová - prosklená, strop rovný. Po pravé straně je zvýšené přízemí, kde jsou učebny a WC. Podlahy betonové, stropy rovné, obvodové zdivo tl. 45 cm, okna dřevěná, vakuová skla s mřížemi, dveře dřevěné hladké do ocelových zárubní. Vytápění je 3 plynovými kotly WOLF E+, které jsou osazeny ve sklepě.
2NP - dtto, schodiště kamenné, okna bez mříží, výška místnosti je 3,50 - 3,70 m. Sociální zařízení, WC splachovací + umyvadla, stěny částečně obloženy do v 1,60 m, dlažba keramická.

Stan Půda - schody dtto dlažba topinková, v některých místech chybí.
Půda horní - podlaha prkenná tvoří strop, střecha sedlová, krytina Bramac.
Sklep - přístup ze dvora po kamenném schodišti, dlažba cihly naplocho, stropy klenuté, obvodové zdivo tl. 60 - 90 cm. Není provedená izolace, omítka vlhká, částečně opadaná.
Přístavba ve dvoře, jsou v přízemí tři garáže, podlahy z cihel naplocho, stropy rovné, vrata dřevěná dvoukřídlá, obvodové zdivo tl. 50 - 60 cm.
V NP je jedna místnost ve špatném stavu, nad ní je další, která není přístupná, schodiště z půdy spadlo. Střecha pultová, krytina dtto.
Fasáda do ulice je terasová omítka, včetně soklu, do dvora je stříkaný břizolit a žlaby + svody.
Objekt starší 100 r. z r. 1890.
Zastavěná pl. 1NP.: $23,10 \times 14,25 + 9,90 \times 6,80 = 396,49 \text{ m}^2$

2. Dům čp. 281 - dtto dům čp. 281, přístup v přízemí z průjezdu po levé straně do zvýšeného přízemí. Také je vstup do domu z ulice, ale je zde jen chodba, průchod je zazděn. Dále se jde do patra a na půdu. Tento objekt je menší a sloužil stejnému účelu jako dům čp. 281. Fasáda je do ulice i do dvora stříkaný břizolit, sokl do ulice je obklad kabřinec do v - 1,50 m.
Zastavěná pl. 1NP.: $14,44 \times 14,25 + 1,80 \times 4,20 = 213,33 \text{ m}^2$

3. Venkovní úpravy - popis, dům je napojen na inženýrské sítě: veřejný vodovod, kanalizaci, elektro a plyn. Ve dvoře jsou zděné ploty.

4. Pozemky - dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3825,
obec = k.ú. Žatec, počet obyvatel = 19 203.
čp. 281 č.parcely st. 375 zastavěná plocha a nádvoří 307 m²
čp. 754 č.parcely st. 935 " " " 572 m²

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, po případě 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 přikládána 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 na byty jsou zde velké náklady a průmyslové objekty v daném místě nelze předpokládat.

Jelikož jsem nezjistil žádný převod obdobného charakteru v daném místě a čase, na čp. 281 vycházím z dané ceny dle zákona č. 151/1997 Sb.

Na základě výše uvedeného výpočtu stanovuji obvyklou cenu - tržní cenu s ohledem na prodejní cenu dle kupní smlouvy částkou ve výši:

čp. 754 2 500 000,-Kč tj. slovy: DVAMILIONPĚTSETTISÍC.

čp. 281 1 500 000,-Kč tj. slovy: JEDENMILIONPĚTSETTISÍC.



1. objekt obdobný čp. 754: Poděbradova ulice Louny čp. 599
2 800 000,-Kč
2. objekt obdobný čp. 754: Tyršova ulice Žatec čp. 1010
2 500 000,-Kč
3. objekt obdobný čp. 741: Obytný dům čp. 450, Tržní ulice,
k.ú. Litvínov cena 2 500 000,-Kč

Objekt čp. 281 je menší a v horším stavu.

Z n a l e c k á d o l o ž k a č. 1 825- 05/17

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. 1 825 - 05/17 znaleckého
deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Louny, dne 16.1.2017



[Handwritten signature]