

Kraj: Ústí nad Labem  
Okres: Louny  
Obec: Louny

Počet vyhotovení: 3  
Vyhotovení č.:

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 1 604 - 09/13

o ceně nemovitosti - domu čp.599 a parcely č.2710  
a 2709, Poděbradova ulice, k.ú. Louny.

---

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 objednatele, který podával informace dne 13.2.2013.

Doklady: informace o parceláchstí LV č.4271.

Posudek obsahuje \_\_\_\_\_ 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. 599 na parcele č.2710, ulice Poděbradova,k.ú. Louny. Nemovitost je při průjezdu ulicí Poděbradova od křižovatky (u Sokolovny) po pravé straně, proti škole. Dům je v řadové zástavbě, do r.1985 byl užíván jako bytový, od r. 1985 - 1990 byl stavebně upraven na školu. Vybourány příčky pro třídy, zhotoveny nové. Z chodeb směrem do zahrady se zhotovilo sociální zařízení. V zadní části zahrady je provedena přístavba k domu, terén pozemku je rovný. Na základě požadavku informativně uvádím další příslušenství: 2 ks litinových kotlů PK DAKON GL EKO, umístěné v kotelně suterénu, dále počítačovou síť, inv. číslo VYT 566 umístěnou v 2 NP,v rohu třídy (zadní třída, okna do ulice Poděbradova) včetně rozvodů v objektu.

Nemovitosti: 1. Dům čp.599  
2. Přístavba  
3. Venkovní úpravy  
4. Pozemky

1.Dům čp. 599 - Objekt má tři nadzemní podlaží a jedno podzemní sedlová střecha.Uliční čára=stavební, vstup z chodníku do domu. V přízemí je chodba ve tvaru T,dlažba mramorová, dtto schodiště do 1 patra, po obou stranách jsou třídy.Podlahy PVC, stropy klenuté - zrcadlové, obvodové zdivo tl.60 cm, okna dřevěná špaletová, dveře dřevěné hladké do ocelových zárubní. Vytápění je dvěma plynovými kotly Dakon, které jsou ve sklepě. Radiátory jsou litinové. Sociální zařízení - WC, v chodbičce jsou dvě umyvadla s teplou vodou, ohřev je průtokovým plynovým ohříváčem (karma Mora), v zadní části jsou WC, obklad stěn do výšky 1,50m dlažba keramická.

2 a 3 NP.- schodiště betonové,obložené mramorem,jsou zde třídy, sborovna a sociální zařízení, dtto přízemí, stropy rovné, obvodové zdivo tl. 45 cm.

Půda - přístup z chodby 3 NP.,schody betonové,podlaha dlažba topinková, krov dřevěný, střecha sedlová, krytina plechová - Alukryt.

Suterén - schody betonové, podlahy dtto, obvodové zdivo tl.do 1,10 m, vlhkost zdiva je místy pod strop. Strop valená klenba, dveře dřevěné, okna dřevěná zdvojená, místy chybí. Osazeny dva kusy plynových kotlů ústředního vytápění.

Dům je starší 100 r.,stavební úpravy jsou starší 23 r.

Fasáda do ulice a zahrady je hladká barvená, členité prvky, drážky vodorovné a svislé (kanelury, pilastry).

V přízemí po schodišti je přístup do šatny, která je snižená proti přízemí. Provedena přístavba do zahrady.Podlaha - dlažba keramická, obvodové stěny zděné tl. 40 cm,strop rovný nespalný,

okna dřevěná zdvojená, dveře dřevěné hladké do ocelové zárubně,  
střecha rovná, živičná krytina.  
Fasáda 3x hladká vápenná, barvená. Objekt z r.1998, v r. 1999  
převzat do evidence školy.

#### Technický popis

Nemovitost se oceňuje dle vyhlášky MF č. 3/2008 Sb., o  
provedení některých ustanovení, zákona č.151/1997 Sb.(oceňovací  
vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č.  
460/2009 Sb.,vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb.  
a vyhlášky č.450/2012 Sb. Na žádost objednatele se ocenění  
provádí také dle zákona č. 151/1997 S., tržní = obecná cena.

Obestavěný pr.domu 1PP:18,00*14,00*2,90	=	730,80 m <sup>3</sup>
" " 1NP:18,00*14,00*3,75	=	945,00 m <sup>3</sup>
" " 2NP:18,00*14,00*3,73	=	939,96 m <sup>3</sup>
" " 3NP:18,00*14,00*3,80	=	957,60 m <sup>3</sup>
" " půda:18,00*14,00*0,30	=	75,60 m <sup>3</sup>
" " půda:18,00*14,00*4,25/2	=	535,50 m <sup>3</sup>
<u>Obestavěný prostor domu celkem</u>	=	<u>4 184,46 m<sup>3</sup></u>

Zastavěná plocha 1PP:18,00*14,00	=	252,00 m <sup>2</sup>
" " 1NP:18,00*14,00 = PZP	=	252,00 m <sup>2</sup>
Průměrná výška PVP: 2,90+3,75+3,73+3,80/4	=	3,54 m
Dům - škola se oceňuje se dle § 3.ZCU= ZC×K1×K2×K3×K4×K5×KixKp:		
ZC = základní cena podle přílohy č. 2,budovy pro školy, typ "C"		
SKP 46.21.17.1.1 - 2,076, CZ-CC 1263, cena = 2 538,-Kč/m <sup>3</sup>		

K1 = koeficient přepočtu ZC podle konstrukce, příloha č.4,  
zděné = 0,939

K2 = koeficient přepočtu základní ceny, zastavěná plocha  
průměrná

$$0,92 + \frac{6,60}{252,00 \text{ m}^2} = 0,946$$

K3 = koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky  
 $\frac{2,10}{3,54} + 0,30 = 0,893$

K4 = koeficient vybavení stavby =  $1 + (0,54 * n)$ , kde n = příloha  
č. 15, tabulka č. 1:

		částečně	chybí
1. základy včetně zemních prací	-	0,073	
2. svislé konstrukce	0,192		
3. stropy	0,111		
4. zastřešení mimo krytinu	0,062		
5. krytiny střech	0,021		
6. klempířské konstrukce	0,006		
7. úpravy vnitřních povrchů	0,069		
8. úpravy vnějších povrchů	-	0,031	
9. vnitřní obklady keramické	-	0,018	
10. schody	0,031		
11. dveře	-	0,032	
12. vrata	-		
13. okna	0,052		
14. povrch podlah	-	0,022	
15. vytápění	0,041		
16. elektroinstalace	-	0,050	
17. bleskosvod	0,003		
18. vnitřní vodovod	-	0,022	
19. vnitřní kanalizace	0,021		
20. vnitřní plynovod	-	0,003	
21. ohřev teplé vody	0,016		
22. vybavení kuchyní	-		0,018
23. vnitřní hygienické vybavení	-	0,034	
24. výtahy	-		0,010
25. ostatní	-		0,062
26. instalační prefa jádra	-		
		<hr/> 0,285	0,090

$$K4 = 0,54 * 0,285 = 0,154$$

$$0,54 * 0,090 * 1,852 = 0,090$$

$$0,244$$

$$= 0,756$$

K4 = je nižší z důvodů chybějících konstrukčních prvků.

$$K5 = \text{koeficient polohový, příloha č. 14, bývalý OÚ} = 1,050$$

$$K_i = \text{koeficient změny cen staveb, příloha č. 38} = 2,076$$

$$K_p = \text{koeficient prodejnosti, příloha č. 39 (školy)} = 1,126$$

Louny počet obyvatel = 18 627.

Opotřebení 100 r. další životnost 20 r. =

$$= (100 * 100) / (100 + 20)$$

$$= 83,33\%$$

Výpočet ceny

ZCU =	4 184,46 m <sup>3</sup> * 2 538,-Kč/m <sup>3</sup>	=10 620 159,48 Kč
K1	*	0,939
K2	*	0,946
K3	*	0,893
K4	*	0,756
K5	*	1,050
Ki	*	2,076
Kp	*	1,126
		<u>15 632 054,49 Kč</u>
opotřebení	83,33%	<u>-13 026 191,00 Kč</u>
	hodnota k 19.2.2013	2 605 863,49 Kč
	=====	

2. Příklad - popis u domu.

Obestavěný pr.přístavby 1NP.:  $10,70 \times 13,60 + 3,15 \times 3,30 / 3,50 =$   
 $= 545,70 \text{ m}^2$   
 Průměrná zastavěná plocha PZP:  $10,70 \times 13,60 + 3,15 \times 3,30 = 155,91 \text{ m}^2$   
 Průměrná výška PVP:  $= 3,50 \text{ m}$   
 Oceňuje se dle § 3:  $ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$   
 ZC = základní cena podle přílohy č. 2, typ " C " SKP  
 46.21.17.1.1- 2,076, CZ-CC 1263, cena = 2 538,-Kč/m<sup>3</sup>  
 K1 = koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce, příloha  
 č.4, konstrukce zděné = 0,939  
 K2 = koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy=  
 $\frac{6,60}{6,60} = 1,000$   
 $= 0,92 + \frac{PZP}{545,70} = 0,92 + \frac{155,91}{545,70} = 0,962$   
 K3 = koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky =  
 $\frac{2,10}{3,50} = 0,600$   
 $= \frac{2,10}{3,50} + 0,30 = 0,900$   
 K4 = koeficient vybavení stavby = 1 + (0,54 \* n), kde n =  
 příloha č. 15, tabulka č.1:

		částečně	chybí
1. základy včetně zemních prací	-	0,060	
2. svislé konstrukce	0,188		
3. stropy	0,082		
4. zastřešení mimo krytinu	0,053		
5. krytiny střech	0,024		
6. klempířské konstrukce	-	0,007	
7. úpravy vnitřních povrchů	0,069		
8. úpravy vnějších povrchů	-	0,031	
9. vnitřní obklady keramické	-		0,021
10. schody	0,030		
11. dveře	0,032		

12.vrata	-	
13.okna	0,054	
14.povrch podlah	0,031	
15.vytápění	0,047	
16.elektroinstalace	-	0,052
17.bleskosvod	0,004	
18.vnitřní vodovod	0,033	
19.vnitřní kanalizace	0,032	
20.vnitřní plynovod	0,004	
21.ohřev teplé vody	0,021	
22.vybavení kuchyní	-	0,018
23.vnitřní hygienická vybavení	0,038	
24.výtahy	-	0,013
25.ostatní	-	0,056
26.instalační prefa jádra	-	
	0,15	0,108

$$K4 = 0,54 * 0,15 = 0,081$$

$$0,54 * 0,108 * 1,852 = \underline{0,108}$$

$$0,189 = 0,811$$

$$K5 = \text{koeficient polohový, příloha č. 14, Bývalý OÚ} = 1,050$$

$$K_i = \text{koeficient změny cen staveb, příloha č.38} = 2,076$$

$$K_p = \text{koeficient prodejnosti, příloha č.39} = 1,126$$

$$\text{Opotřebení 15 r.} = (100 * 15) / (15 + 85) = 15\%$$

Výpočet ceny

ZCU = 545,70 m <sup>3</sup> * 2 538,-Kč/m <sup>3</sup>	=	1 384 986,60 Kč
K1	*	0,939
K2	*	0,962
K3	*	0,900
K4	*	0,811
K5	*	1,050
Ki	*	2,076
Kp	*	1,126
		<u>2 241 323,98 Kč</u>
opotřebení 15%	-	<u>336 198,59 Kč</u>

hodnota k 19.2.2013 1 905 125,39 Kč

=====

3. Venkovní úpravy - I.vodovodní přípojka DN 25, dl. 7,60 m, z r.1960.

II.kanalizační přípojka DN 200, dl.8,20m, z r.1960.

III.plynovodní přípojka DN 40, dl.2,60 m, z r.1970.

Venkovní úpravy se oceňují dle § 10: ZCU = ZC×K5×Ki×Kp:

ZC I. 1.1.1	- 2,313 = 7,60m	* 340,-Kč/m	= 2 584,00 Kč
opotřebení 53 r.	= (100 * 53)(53 + 7)	= max	85%
ZC II. 2.1.1	- 2,314 = 8,20m	* 1 450,-Kč/m	= 11 890,00 Kč
opotřebení 53 r.	= (100 * 53)(53 + 27)	=	66,25%
ZC III.4.1	- 2,295 = 2,60m	* 305,-Kč/m	= 793,00 Kč
opotřebení 43 r.	= (100 * 43)(43 + 7)	= max	85%

Výpočet ceny

ZCU I. = 2 584,-Kč*1,05*2,313*1,126	= 7 066,36 Kč
opotřebení 85%	- 6 006,40 Kč
	<u>1 059,96 Kč</u>
ZCU II. = 11 890,-Kč*1,05*2,314*1,126	= 32 529,16 Kč
opotřebení 66,25%	- 21 550,57 Kč
	<u>10 978,59 Kč</u>
ZCU III.= 793,-Kč*1,05*2,295*1,126	= 2 151,70 Kč
opotřebení 85%	- 1 828,95 Kč
	<u>322,75 Kč</u>
hodnota k 19.2.2013	12 361,30 Kč
=====	=====

4. Pozemek - dle výpisu z katastru nemovitostí LV č.4271,  
obec = k.ú. = Louny,

č.parcely	2710	zastavěná plocha	426 m <sup>2</sup>
"	2709	zahrada	116 m <sup>2</sup>

Zastavěná plocha se oceňuje dle § 28 odst. 1i = 400,- Kč/m<sup>2</sup>,  
zahrada dle odst.5:

Tato cena se upraví dle přílohy č. 21, x Ki, x Kp:

Příloha č.21:

1.2.3 v městech podle §28 odst.1i	+ 70%
2.11.pozemek s možností napojení na rozvod plynu	+ 10%

Ki = koeficient změny cen staveb, příloha č. 38	= 2,076
Kp = koeficient prodejnosti, příloha č. 39	= 1,126

Výpočet ceny

ZCU p.2710= 426m<sup>2</sup> \*400,-Kč/m<sup>2</sup> +70%+10%\*2,076\*1,126 =744 863,91 Kč  
ZCU p.2709= 116m<sup>2</sup> \*400,-Kč/m<sup>2</sup> +70%+10%\*2,076\*1,126\*0,4 =  
= 81 130,71 Kč

hodnota k 19.2.2013 825 994,62 Kč  
=====

Rekapitulace

1. Dům čp. 599 ..... 2 605 863,49 Kč  
2. Příkladavba ..... 1 905 125,39 Kč  
3. Venkovní úpravy ..... 12 361,30 Kč  
4. Pozemek dle LV č.3030..... 825 994,62 Kč

celkem = 5 330 113,08 Kč

Celkem zaokrouhleno dle § 46 = 5 330 110,-Kč.

\*\*\*\*\*

Na základě místního šetření a výpočtu se nemovitost - dům čp. 559 na parcele č.2710 a 2709, k.ú. Louny, Poděbradova ulice oceňuje částkou: 5 330 110,-Kč, tj. slovy:

PĚTMILIONUTŘISTATŘICETTISÍCSTODESET KORUN ČESKÝCH.

\*\*\*\*\*

Tržní cena = obecné ceně v daném místě a čase, oceňuje se dle zákona č. 151/1997 Sb. § 2. Nemovitost v daném místě a čase je špatně obchodovatelná, nejsou zde větší parkovací místa, ulice je dosti frekventovaná, naproti oceňované nemovitosti je velké školní zařízení - Gymnázium .

Obdobné nemovitosti:

1. Obytný dům čp. 154, Jiráskova ulice, k.ú. Žatec, v přízemí obchod v horní části neobydlené byty, zastavěná plocha 270 m<sup>2</sup>, jen dvě podlaží + sklep, cena v r. 2009: 2 700 000,-Kč.

2. Obytný dům čp. 450, Tržní ulice, k.ú. Litvínov, nemovitost je poblíž náměstí, ulice je dosti frekventovaná, v přízemí je obchod v zadní části sklad (dtto jako u domu 599 přístavba), ve dvouch horních patrech byty, dtto i ks v podkroví, celý podsklepený. Zastavěná plocha 133 m<sup>2</sup>, přístavba 150 m<sup>2</sup>. V roce 2011 cena: 2 900 000,-Kč.



Cena v čase a místě obvyklá - oceňovaný objekt čp. 599, včetně pozemků č.parcely: 2709 a 2710 a venkovních úprav, Poděbradova ulice, k.ú. Louny cena:2 800 000,-Kč. V dnešní době je tato nemovitost obtížně prodejná, navíc v daném místě je omezený počet parkovacích míst.  
Oceněno ke dni 19.2.2013.

Znalecká doložka č. 1 604 - 09/13

---

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Ústí nad Labem, ze dne 24.4.78, pod Spr. 1614/78 pro obor

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

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 1 604 - 09/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Louny dne 19.2.2013

.....