

Výtah ze znaleckého posudku „Určení ceny majetku zapsaného na LV č. 724 v k.ú. Nučice u Rudné, obec Nučice, okres Praha Západ“

Tento dokument obsahuje stručnou charakteristiku majetku nabízeného k prodeji formou obchodní veřejné soutěže na prodej majetku vyhlášené Ústavem termomechaniky AV ČR, v.v.i., dne 1.10.2009.

1.4. Situace předmětu ocenění

Předmětem ocenění je určení ceny majetku zapsaného na LV č. 724 v k.ú. Nučice u Rudné, obec Nučice, okres Praha Západ podle platného cenové předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění).

1.4.1. Informace o nemovitosti dle katastru nemovitostí

Informace jsou převzaty z výpisu z katastru nemovitostí z internetových stránek Katastrálního úřadu.

Okres: Praha Západ

Obec: Nučice

Katastrální území: Nučice u Rudné 708062

List vlastnictví č.: 724

A: VLASTNÍK: Ústav termomechaniky AV ČR, v. v. i., Dolejškova 1402/5, Praha Libeň, 182 00

B: POZEMKY

Parcela	Výměra v m ²	Typ parcely	Způsob využití	Druh pozemku	Způsob ochrany
1156/2	1248	Parcela katastru nemovitostí	Jiná plocha	Ostatní plocha	-
St. 652	269	Parcela katastru nemovitostí	-	Zastavěná plocha a nádvoří	-

BUDOVY

Č.p./č.jednotky	Způsob využití	Typ budovy	Na parcele
Nučice, č.p. 415	Jiná stavba	Budova s číslem popisným	St. 652

C: OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA – bez zápisu

D: JINÉ ZÁPISY – bez zápisu

1.4.2. Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Obec
Správní funkce obce:	Obec
Počet obyvatel:	1 072
Struktura zaměstnanosti:	Omezená zaměstnanost
Životní prostředí:	Střední zátěž
Poptávka nemovitostí:	Střední
Hotely ap.:	0

1.4.3. Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru obce:	Okrajová oblast
Vzdálenost k zastávce MHD:	1 600 m
Dopravní podmínky:	Problematické
Konfigurace terénu:	Rovná
Převládající zástavba:	Podnikatelské objekty
Parkovací možnosti:	Dobré
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti	Elektrický rozvod, vodovodní přípojka

1.4.4. Vlastní nemovitost

Typ stavby	Budova s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími s plochou střechou, přístavkem sloužícím jako vstup do budovy a s rampou
Zahrada	Ano
Zastavěná plocha pod budovou	252 m ²
Dostupnost jednotlivých podlaží	Schodiště
Příslušenství	Venkovní úpravy – trafostanice, kabelová zemní vedení el. Energie, plechový sklad bez připojení na el. síť, rampa pro osobní automobily, septik, studny vrtaná a kopaná, plot s podezdívkou, vrata, vrátka, zpevněné plochy, venkovní schody Porosty – okrasné, ovocné stromy
Možnost dalšího rozšíření	Ano
Technická hodnota	Dobrá
Údržba stavby	Průměrná

1.4.5. Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	Nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	Není
Jiné:	Není známo
Výskyt radonu	
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Zdraví škodlivý výskyt radonu se v dané lokalitě nepředpokládá.	
Objekt je postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.	
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	Není známo
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	Není známo
Zdroj hluku v okolí:	Nedaleká železniční trať
Jiné:	Není známo

2.1. Popis a fotodokumentace

Budova byla postavena v třicátých letech minulého století jako trafostanice pro doly v okolí. Ústav pro elektrotechniku ji získal přibližně v roce 1966 a kolem roku 1970 proběhla její přestavba na laboratoře vysokého napětí.

Jedná se o třípodlažní objekt včetně suterénu. Konstrukce je železobetonový skelet se systémem sloupů, průvlaků, trámů a desek. Základy tvoří betonové patky pod sloupy a betonové pasy pod výplňovým zdívem. Výplňové zdivo částečně z cihel a částečně z tvárnic. Tloušťka zdiva v prvním nadzemním a v podzemním podlaží je 45 centimetrů, v druhém nadzemním podlaží pouze 30 centimetrů. Vertikální komunikace tvoří železobetonová točitá schodiště. Omítky jsou vápenocementové. Podlahy tvoří vesměs betonové mazaniny. Okna jsou dřevěná, s dvojitými skly, v přízemí chráněná mřížemi. Střecha je plochá s mírným sklonem na jižní a severní stranu. Tvoří ji betonová deska, na jejím povrchu je ukotvena tepelná izolace a přes ni jsou dvě vrstvy hydroizolační lepenky. Střecha se rekonstruovala, včetně plechování a hromosvodů, v roce 2003.

Budova stojí na vlastním pozemku. Pozemek je oplocen drátěným plotem s ocelovými sloupky. Na pozemek je přístup brankou pro pěší a vraty umožňujícími vjezd vozidlům, včetně nákladních. Na pozemku je mimo budovy ještě montovaný ocelový sklad a montážní rampa pro opravy osobních vozidel. Vrtaná studna je cca 6 m severně od budovy. Na západní straně je kopaná studna na chladicí užitkovou vodu a vyvážecí septik. Podél plotu jsou vysázeny okrasné keře a několik stromů. Většina pozemku je zatravněna.

Suterén

Celá budova je podsklepena. Suterén je rozdělen na několik místností. Podlaha je betonová, v hlavní místnosti se sběrnou jímku na čerpání spodní vody. U této jímky je na betonovém soklu čerpadlo, které případnou vodu odčerpává do strouhy mimo pozemek. Z hlavní sklepní haly je přístup do několika místností, využívaných jako sklady. Dále je ve sklepě místnost, ve které byly umístěny záložní akumulátory – nyní demontovány. Před akumulátorovou je chodba, pod kterou je nádrž na chladicí vodu. Na podlaze chodby je čerpadlo na chladicí vodu a vodárna pro zásobování objektu užitkovou vodou ze studny. Elektrický rozvod pro osvětlení a pohon čerpadel je veden na lávkách z plechových rozvaděčů na zdi. Přístup do sklepa je po točitém betonovém schodišti.

1.nadzemní podlaží

Hlavní vstup do budovy je z jižní strany přes přístavek, který je ve špatném stavu. Ze vstupního vestibulu vedou schody do suterénu a prvního poschodí, dále dveře do místnosti, která se využívala jako dílna a dveře do hlavní přízemní haly. Tato hala je také přístupná chodbou ze severní strany objektu, z nakládací rampy. K hale náleží místnost kanceláře. Z průchozí chodby na rampu je vchod do rozvodny, kde jsou hlavní rozvaděče pro technologické vybavení laboratoří.

2.nadzemní podlaží

V druhém nadzemním podlaží jsou mimo hlavní laboratorní haly dvě kanceláře a sociální zařízení, které sestává ze dvou WC, umyvadla a sprchy. V hale je na severní straně otvor, chráněný dveřmi, kterým lze stěhovat rozměrné zařízení. K tomu je potřeba mobilní jeřáb. Z haly je po ocelovém točitém schodišti přístupný velín, umístěný nad jednou z kanceláří. Za ním je jedna podkrovní místnost, ze které je po žebříku přístup na střechu.

Zásobování vodou a kanalizace

Voda je získávána z vrtané studny pomocí ponorného čerpadla, ovládaného tlakovým ventilem ve vodárně 150 l, umístěné ve sklepě. V současné době probíhá rekonstrukce vodovodního rozvodu a čerpadlo je mimo provoz. Po ukončení rekonstrukce je nutné požádat o povolení k čerpání vody ze studny a k vypouštění odpadních vod. Kanalizace z WC je svedena do vyvážecí jímky. Ostatní odpadní vody jsou odvedeny do přilehlého potoka.

Zásobování el. energií

Na hranici pozemku je vlastní odběratelská trafostanice, která je napájena přes odpojovač z venkovní sítě VN. V trafostanici je umístěno fakturační měření odběru el. energie areálu s přepínačem denního a nočního odběru. Součástí trafostanice je jištění dvou vývodů pro napájení objektu. Jeden je přiveden na západní stranu budovy a ukončen litinovým rozvaděčem s nožovými pojistkami. Tímto přívodem je napájena většina vnitřních zásuvkových i světelných obvodů a také akumuláční kamna. Druhý vývod je ukončen ve skříňovém rozvaděči v rozvodně. Odtud se napájí technologické zařízení v budově a podružné rozvaděče.

Vytápění

Budova je kompletně vytápěna akumulací kamny. Spíná je HDO při snížené sazbě. Přes den je teplota regulována termostatickými spínači ventilátorů v kamnech.

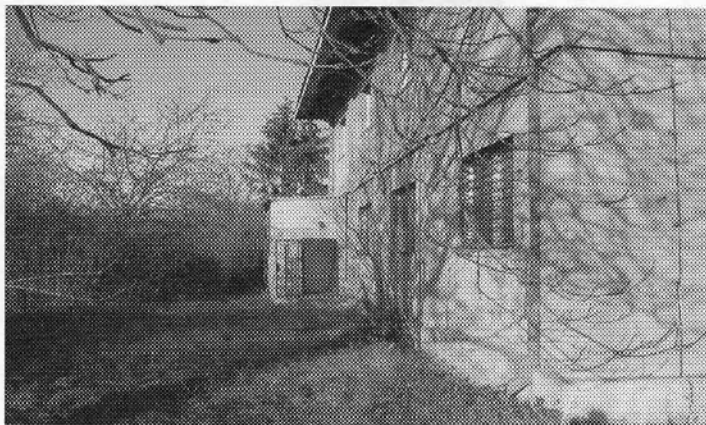
Využití

Areál je velmi dobře přístupný i pro menší nákladní vozidla. Je umístěn blízko dálniční křižovatky „Rudná“. Pro manipulaci s nákladem se dá využít rampa, která je v úrovni přízemní podlahy budovy. Objekt sám je velmi robustní konstrukce, která umožňuje stabilní umístění měřicího a výzkumného zařízení, popř. technologických celků. Vzhledem k umístění mimo obytnou část obce lze provozovat i poměrně hlučné činnosti. Areál má dostatečnou kapacitu elektrického příkonu i pro velmi náročné poměry. Nevýhodou je horší dostupnost pro zaměstnance – umístění mimo obec a potřeba investice do rekonstrukce objektu. Nezbytné je zprovoznění sanitárního zařízení a zásobování vodou.

Fotodokumentace:



Pohled na budovu z jižní strany



Vstup do budovy



Trafostanice na severní straně



Rampa a stromy na pozemku



Sklad

2.3.3. Obestavěný prostor stavby

Podzemní podlaží:

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
sklep a fotokomora 14	15,40	7,40	2,56	113,96	291,74
sklad 15	5,40	4,20	2,56	22,68	58,06
sklad 16	4,80	4,20	2,56	20,16	51,61
kabelovna 17	5,13	4,20	2,56	21,53	55,10
akumulátorovna 18	4,93	3,90	2,56	19,21	49,17
chladící voda 20+ ocelová lávka19	4,85	5,09	3,86	24,67	95,23
schodiště 8	4,85	2,98	2,06	14,43	29,72
Celkem 1.PP				236,64	630,63

1.Nadzemní podlaží:

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
hala 1	15,38	7,38	4,26	113,39	483,04
kancelář 6	5,38	4,23	4,26	22,73	96,83
chodba 4	4,87	4,23	4,26	20,58	87,65
rozvodna 3	5,13	4,23	4,26	21,65	92,24
dílna 2 + 7	5,03	8,73	4,26	43,84	186,77
schodiště 8	5,03	2,88	4,26	14,45	61,54
vstup	3,45	1,50	4,26	5,18	22,05
Celkem 1.NP				241,82	1 030,12

2.Nadzemní podlaží:

2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
hala 9	15,33	11,60	4,90	177,77	871,07
část chodby 8	5,22	1,55	4,90	-8,08	-39,61
kancelář	5,00	3,10	4,90	-15,50	-75,95
kancelář	5,00	3,10	4,90	15,50	75,95
kancelář 10	5,08	3,10	4,90	15,73	77,09
komora 11	5,08	3,23	4,90	16,37	80,20
sprcha 12	3,85	1,13	4,90	-4,33	-21,22
sprcha 12	3,85	1,13	4,90	4,33	21,22
WC 13	5,08	2,28	4,90	11,55	56,57
chodba 8	5,08	1,55	4,90	7,87	38,54
schodiště 8	5,08	3,04	4,90	15,43	75,60
Celkem 2.NP				236,64	1 159,46

Celkem:

Výsledky		
Obestavěný prostor	m ³	3 001,52
Průměrná výška podlaží	m	3,90
Průměrná zastavěná plocha podlaží	m ²	238,37
Budova - hala ?		BUDOVA