

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6.086-182/2010

o ceně budovy č.p. 591 na pozemku p. č. 1765 s příslušenstvím a pozemky p. č. 1765, 1766 v k. ú. a městě Poděbrady, kraj Středočeský, skupina katastrálních území Nymburk

Objednatel posudku:

JUDr. Pavel Čížkovský
advokát a insolvenční správce
Václavské náměstí 18
110 00 Praha 1

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a s použitím vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 28.9.2010 posudek vypracoval:

Ing. Antonín Branný
Hradištko 133
252 09 Praha západ

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradištku 28.9.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé budovy č.p. 591 v ulici Fugnerova v k. ú. a obci Poděbrady v rámci insolvenčního řízení na majetek dlužníka

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Budova
Adresa nemovitosti: Fugnerova 591
290 01 Poděbrady
Kraj: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Poděbrady
Katastrální území: Poděbrady
Počet obyvatel: 13 788
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. g) : 500,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 28.9.2010 za přítomnosti spoluvlasníka nemovitosti JUDr. Vladimíra Rybáře.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, LV č. 582 pro k. ú. Poděbrady
- kopie ověřené stavební dokumentace na stavbu domu v měř. 1 : 100 datovaná rokem 1925
- nabídky prodejních cen nemovitostí publikované na serveru Interent
- kopie mapy katastrální v měř. 1 : 1000
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 582 pro k. p. Poděbrady je budova ve vlastnictví

Dvořák Bedřich Ing. 1/2
(470211/002)

Rybář Vladimír JUDr. 1/2
(520730/286)

V části „C” listu vlastnictví č. 582 je uveden exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a to k 1/2 spoluvlastnického podílu Ing. Bedřicha Dvořáka na základě exekučního příkazu Exekutorského úřadu Praha 5 067 EX-3449/2006-23 ze dne 3.1.2007

6. Dokumentace a skutečnost

Prohlídkou a zaměřením bylo zjištěno, že stavebně technické provedení stavby odpovídá, kromě drobných odchylek, původní stavební dokumentaci. Stavebními úpravami v pozdějších letech došlo jen k oddělení části prostoru kuchyně ke zřízení koupelny.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o polovinu dvojdomu zrcadlového půdorysu s jedním podzemním podlažím a třemi nadzemními podlažími situovaný v řadové zástavbě ulice Fugnerova v centru města Poděbrady. Dům je zděný se sedlovou střechou výškově navazující na sousední zástavbu. Z prostoru podesty schodiště v přízemí je vstup na dvorek a zahradu.

8. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

a₁) Budova č.p. 691

b) Pozemky

b₁) Pozemek p. č. 1765

b₂) Pozemek p. č. 1766

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Budova č.p. 691 - § 3

Základy jsou bez izolací proti zemní vlhkosti, stěny jsou zděné tradiční technologií z cihel o tl. 45 cm, v podzemním podlaží 60 cm, u schodiště jen 30 cm, stropy s rovným podhledem, schodiště dvouramenné s podestami teracové, střecha sedlová kryta eternitem na bednění, okna dřevěné dvojitá, v přízemí novější euro s dvojsklem, v komorách jednotlivých bytů jednoduchá, dveře dřevěné náplňové do obíjených zárubní, podlahy obytných místností převážně prkenné s volně položenými kobercovými krytinami, v předsíních a kuchyních ve většině PVC, část dlažeb je keramická, obklady koupelň a kuchyní keramické podstandardní, rozvod vody teplé i studené, vytápění etážové v přízemí, pro byt ve 2. a 3.NP je etážové společné s kotlem na plyn, radiátory plechové.

Dispozici podzemního podlaží a světlé výšce jen 1,9-2,0 m tvoří chodba, tři sklepní prostory a prádelna. V přízemí je vstupní chodba, prostor schodiště a byt 2+1 sestávající se z předsíně, komory, spíže, WC, koupelny, kuchyně a dvou pokojů, ve 2.NP a 3.NP dtto. Z prostoru komory ve 3.NP je vstup po polotočitých dřevěných schodech na půdu.

Dům je užíván, podle datování stavební dokumentace cca od roku 1926, údržba zanedbaná, střešní krytina je dožitá, do objektu zatéká, na stropě v bytě ve 2.NP na styku se stěnou do ulice jsou patrné skvrny, dtto na stropě komory a WC do dvora, v prostoru schodiště je na stropě a stěně vlhká, zaplýsněná skvrna v rozsahu cca 1,2 m², podlahové krytiny v bytech ve 2. a 3.NP dožívají, plynový kotel zn. Mora etážového topení pro 2.a 3. NP s plechovými radiátory je na hranici životnosti, zařizovací předměty v koupelně (litinové a plechové vany) jsou morálně dožité, v prostoru chodby schodiště je započato s výměnou stoupacích vedení elektro (kabely, trubkování) v otevřené drážce, ve sklepě je jen cihelná dožitá dlažba kromě prádelny, kde je zvětralý beton, jeden sklepní prostor je zcela bez podlahy.

Dům vyžaduje nálehavě obměnu krytiny, modernizace bytů v jednotlivých podlažích je žádoucí (okna, podlahy, obklady dlažby, rozvody vody, kanalizace, plynu i elektro, zařizovací předměty).

Vzhledem k tomu, že v domě je jen plocha bytová, jedná se podle § 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., o bytový dům, který není domem rodinným neboť sice obsahuje jen tři byty, má však 3 nadzemní podlaží (rodinný dům max 2 NP).

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	1122

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

podzemní podlaží:	10,50*10,22+3,12*0,9	=	110,12 m ²
přízemí:	10,5*10,0+3,05*1,0	=	108,05 m ²
2.NP:	10,5*10,0+3,05*1,0	=	108,05 m ²
3.NP:	10,5*10,0+3,05*1,0	=	108,05 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
podzemní podlaží:	110,12 m ²	2,30 m	253,28 m ³
přízemí:	108,05 m ²	3,50 m	378,18 m ³
2.NP:	108,05 m ²	3,42 m	369,53 m ³
3.NP:	108,05 m ²	3,95 m	426,80 m ³
Součet	434,27 m ²		1 427,79 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 427,79 / 434,27 = 3,29 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 434,27 / 4 = 108,57 m²

Obestavěný prostor:

podzemní podlaží:	(10,50*10,22+3,12*0,9)*(2,30)	=	253,27 m ³
přízemí:	(10,5*10,0+3,05*1,0)*(3,50)	=	378,18 m ³
2.NP:	(10,5*10,0+3,05*1,0)*(3,42)	=	369,53 m ³
3.NP:	(10,5*10,0+3,05*1,0)*(3,95)	=	426,80 m ³
střecha:	10,5*10,0*(0,1+4,15/2)+4,9*4,9*4,15/6	=	244,98 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 1 672,76 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100,00	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100,00	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
15. Vytápění:	S	4,70	100,00	1,00	4,70
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100,00	1,00	3,80

24. Výtahy:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	5,60	100,00	1,00	5,60
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 150,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9808
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9383
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1620
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,5600

Základní cena upravená = 6 892,86 Kč/m³

Plná cena: 1 672,76 m³ * 6 892,86 Kč/m³ = 11 530 100,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 83 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 83 / 120 = 69,167 % - 7 975 024,61 Kč

Budova č.p. 691 - zjištěná cena = **3 555 075,88 Kč**

b) Pozemky

b₁) Pozemek p. č. 1765 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek zastavěný domem a tvořící dvorek. Přírážka výhodnosti polohy je použita v relaci k obvyklým cenám pozemků v místě.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. pl.	1765	217,00	500,00	108 500,-
Součet				108 500,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			45 %	
Úprava ceny celkem			45 % +	48 825,-
Mezisoučet				157 325,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 % +	15 732,50
Mezisoučet				173 057,50
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 1,5600

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1620
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem		583 674,49
Pozemek p. č. 1765 - zjištěná cena	=	583 674,49 Kč

b₂) Pozemek p. č. 1766 - § 27 - § 32

Ve funkčním celku se stavebním pozemkem. Z hlediska konfigurace terénu se jedná o pozemek rovinný tvořící řadovou parcelu v souvislé zástavbě centra města.

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 500,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1766	123,00	500,00	61 500,-
Součet				61 500,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			45 %	
Úprava ceny celkem			45 % +	27 675,-
Mezisoučet				89 175,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 % +	8 917,50
Mezisoučet				98 092,50
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 1,5600
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1620
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				132 335,41
Pozemek p. č. 1766 - zjištěná cena			=	132 335,41 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Budova č.p. 691	=	3 555 075,88 Kč
b) Pozemky	=	
b ₁) Pozemek p. č. 1765	=	583 674,49 Kč
b ₂) Pozemek p. č. 1766	=	132 335,41 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 4 271 085,78 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 4 271 090,- Kč

slovy: Čtyřimilionydvěstěsedmdesátjednatisícdevadesát Kč

Vypočtená cena je cena zjištěná s použitím cenových předpisů platných ke dni ocenění.

Takto stanovenou cenu nemovitosti nelze porovnat s prodejními cenami v místě, neboť nejsou v současnosti porovnatelné bytové domy v prodejní nabídce. Dosud realizované prodeje obdobných nemovitostí, bez vlivu vzlaštní obliby, se nepodařilo získat.

Při aplikaci porovnávací metody, kterou lze však ve smyslu vyhlášky použít na objekty rodinných domků do celkového obestavěného prostoru 1 100 m³, vychází zkusmo vypočtená cena téměř shodná s nákladovou metodou.

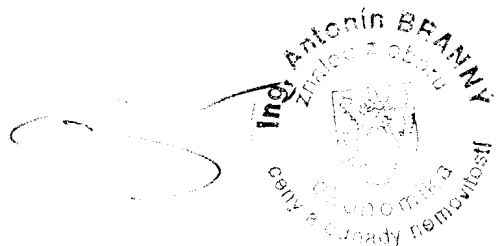
Srovnání s nabídkami prodejních cen rodinných domků nelze aplikovat, neboť ty obsahují ve většině jen jednu bytovou jednotku a mají jiné užitné vlastnosti a větší výměru pozemků ve funkčním celku.

Závěr :

Vypočtenou cenu lze s ohledem na její polohu, vybavení, technický stav, morální opotřebení a skutečnost, že předmětem převodu má být jen 1/2 domu, přičemž o takové koupě nemovitostí je na trhu minimální zájem s ohledem na obtíže se spluvlastníky, považovat za **cenu obvyklou**.

V Hradištku, 28.9.2010

Ing. Antonín Branný
Hradištko 133
252 09 Praha západ

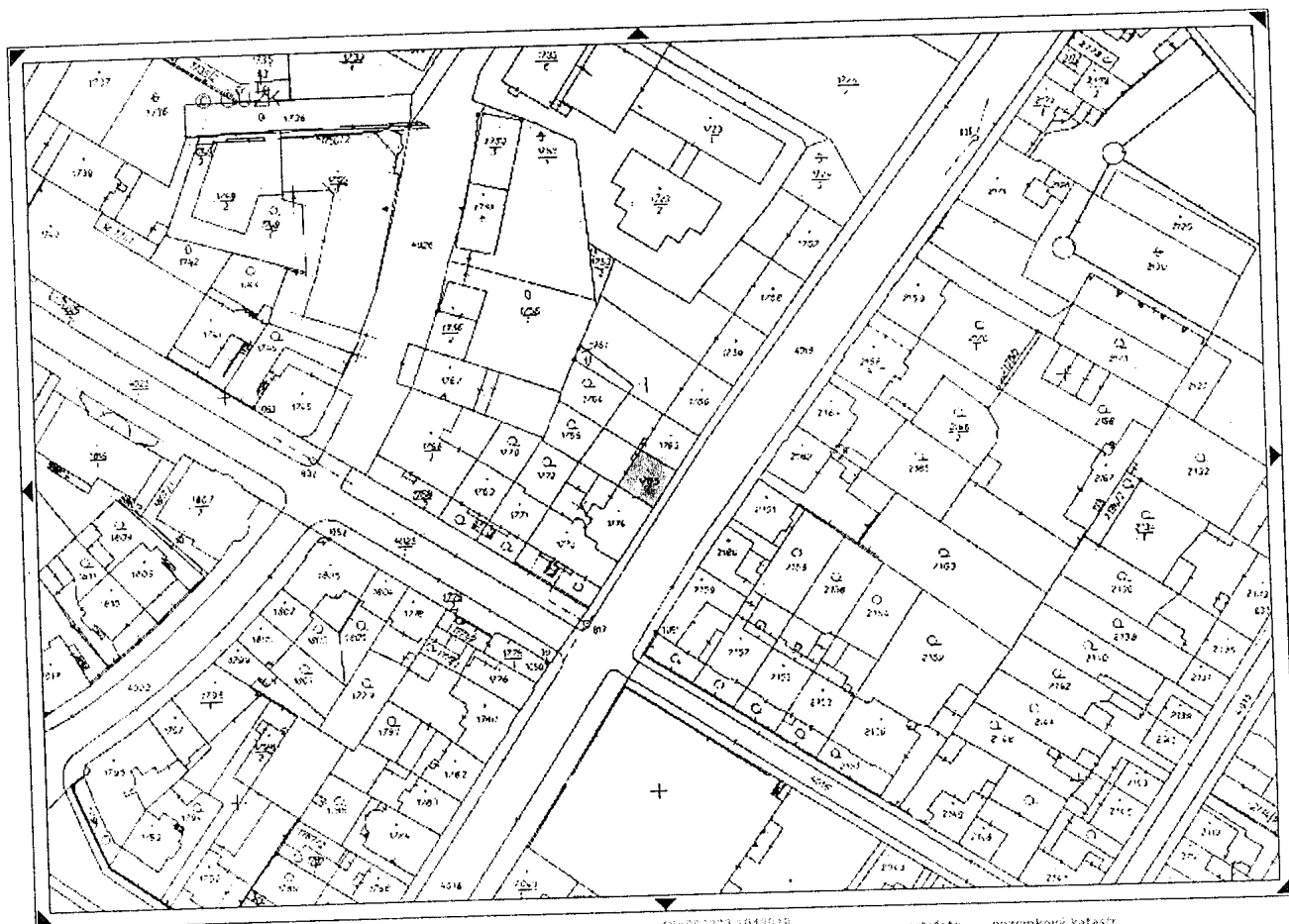


D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 17.10.1984 č.j.Spr 928 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6.086-182/2010 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6.086-182/2010.



1:1000

yx=662203 1943619

Přibližná území

ortofoto

pozemkový katastr

def. body parcel

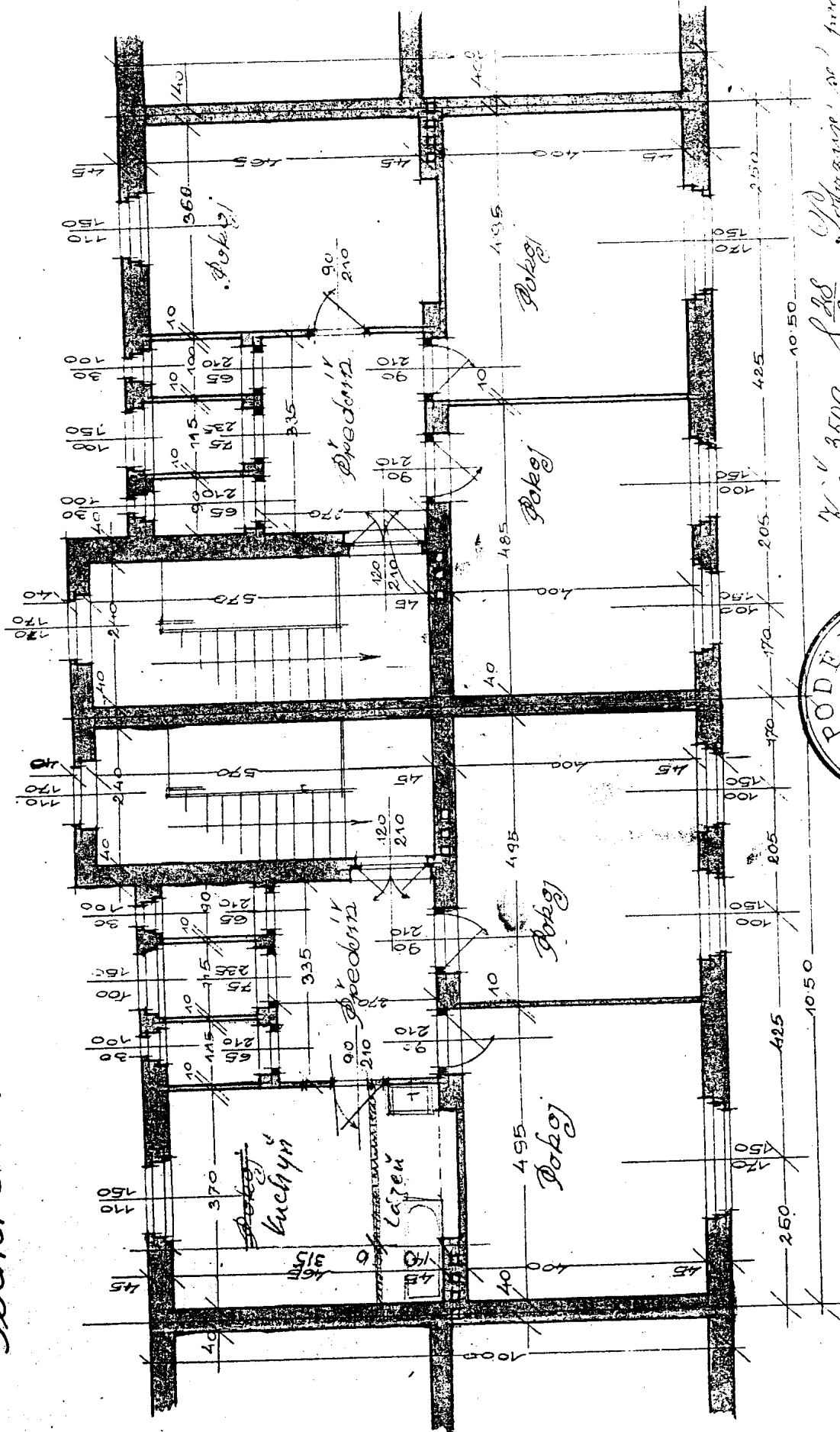
def. body budov

Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).

592/III

591/III

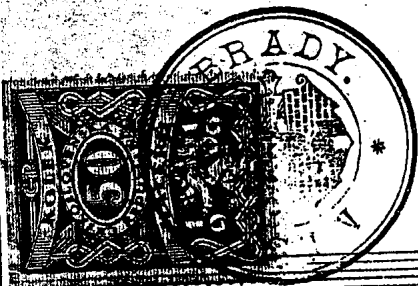
Podkrovní



N.č. 3509-S 28
 Schůzka se' před. m.
 m. a povolení k. staveb obzvláště

v Poděbrávkách 19. VI. 1925

I. Petráš



Ing. Antonín BRANÝ
 znalec z oboru
 ekonomika
 ceny a odhady nemovitostí

Ing. Antonín BRANÝ
 znalec z oboru
 ekonomika
 ceny a odhady nemovitostí