

Vyhotovení č.: 1

ZNALECKÝ POSUDEK č. 029-2013/3304

O ceně budovy č.p. 1317 na p.p.č. 2355 - zastavěná plocha a nádvoří v obci a katastrálním území Pardubice, místní část Zelené Předměstí, okres Pardubice

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 10658 pro k.ú. Pardubice je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

Rybářský klub ČR a.s.
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Objednavatel posudku:

Ing. David Jánošík
Insolvenční správce TONAMO a.s. Sokolov
Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové

Posudek vypracoval dne 8. dubna 2013:

Petr Brodský, Třebřichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 9 listů včetně obálky a byl vypracován ve čtyřech vyhotoveních.
Vyhotovení číslo 1 - 3 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 4 je přílohou znaleckého deníku.

1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

- 1.1 **Účel** posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro insolvenční řízení dlužnice **TONAMO a.s. Sokolov, IČ: 64259404, sp. zn. KSPA 56 INS 2720/2010** vedená u Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka Pardubice, konkurz prohlášen dne 25.11.2010 insolvenčním správcem ustanoven **ing. David Jánošík**, Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové.
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
 - údaje z archivu stavebního úřadu města Pardubice
 - skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 04.04.2013 Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný** popis: Předmětem ocenění je bytový dům s nebytovými prostorami č.p. 1317 na Palackého třídě (roh Palackého a Gorkého) v Pardubicích, Zelené Předměstí, spolu s příslušenstvím a pozemkem p.p.č. 2355 - zastavěná plocha.
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 8. dubna 2013

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 Budova č.p. 1317

Nález: Bytový dům z období kolem roku 1925 je proveden zděný z klasických materiálů s betonovým stropem nad částečným podsklepením a s trámovými stropy v nadzemní části stavby, provedena je sedlová střecha s taškovou krytinou bez účelového využití půdního prostoru. Budova má jedno podzemní (částečné) a celkem tři nadzemní podlaží. V suterénu se nacházejí běžné sklepní prostory bez účelového využití, nachází se zde přívod vody s vodoměrem a přívod plynu. V přízemí byly zřízeny nebytové prostory a to tak, že z Palackého třídy i z Gorkého ulice jsou samostatně přístupné a navzájem oddělené. Prostory disponují vlastním sociálním zařízením a kuchyňkou, oddělené je i vytápění (plynový kotel 2x) a měření elektro. V prvním i v druhém patře v části směřující do Gorkého ulice byla provedena rekonstrukce bytu 2+1 v zadní části domu, byt ve střední části (též 2+1) beze změny, stejně tak i v druhém patře. Směrem do dvora jsou osazena plastová okna, uliční fasáda beze změny s původními dřevěnými špaletovými okny. V levém křídle (směrem na Palackého třídu) jsou byty v prvním i druhém patře vybourané k rekonstrukci, bez příček, rozvodů a zařizovacích předmětů. Celkově je stav budovy zanedbaný, přestože proběhla částečná rekonstrukce vnitřních prostor nebyla opravena střecha, takže do objektu zatéká, vlivem mrazu došlo k prasknutí vodovodního potrubí a poškození parket v obytné místnostech, celkově je v domě zvýšená vlhkost (netopí se a nevětrá). Dům je napojen na rozvod vody, kanalizace plynu a elektro, umístění na strategickém místě na rohu Palackého třídy a Gorkého ulice s dobrou dostupností veškeré infrastruktury, velmi omezené možnosti parkování.

Výměry:

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží		Zastavěná plocha		Výška
Podlaží				
1.PP	$9,88 \times (14,89 + 1,7) - 1,7 \times 1,64 / 2 + 2,75 \times 4,5 =$	174,89 m ²		2,75 m
1.NP	$9,88 \times (14,89 + 1,7) - 1,7 \times 1,64 / 2 + 3,69 \times 0,2 +$ $8,25 \times (11,96 + 12,88) / 2 - 1,03 \times 1,83 + 3,98 \times 0,2 =$	264,63 m ²		3,80 m
2.NP	$9,88 \times (14,89 + 1,7) - 1,7 \times 1,64 / 2 + 3,69 \times 0,2 +$ $8,25 \times (11,96 + 12,88) / 2 - 1,03 \times 1,83 + 3,98 \times 0,2 =$	264,63 m ²		3,46 m
3.NP	$9,88 \times (14,89 + 1,7) - 1,7 \times 1,64 / 2 + 3,69 \times 0,2 +$ $8,25 \times (11,96 + 12,88) / 2 - 1,03 \times 1,83 + 3,98 \times 0,2 =$	264,63 m ²		3,35 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		968,78 m ²		
Počet podlaží: 4				
Obestavěný prostor				
Spodní stavba				
	$174,89 \times 2,75 =$			480,95 m ³
Vrchní stavba				
	$264,63 \times 3,80 =$			1.005,59 m ³
	$264,63 \times 3,46 =$			915,62 m ³
	$264,63 \times 3,35 =$			886,51 m ³
Vrchní stavba celkem				2.807,72 m ³
Zastřešení				
	$(9,88 \times (14,89 + 1,7) - 1,7 \times 1,64 / 2 + 3,69 \times 0,2 +$ $8,25 \times (11,96 + 12,88) / 2 - 1,03 \times 1,83 + 3,98 \times 0,2) \times ((1,35 + 0,5) / 2 + 4,41) / 2 =$			705,90 m ³
Obestavěný prostor celkem				3.994,57 m ³

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: domy tří a vícebytové (netypové)
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	P	0,06000	100	0,46	0,02760
02 Svislé konstrukce	S	0,18800	100	1,00	0,18800
03 Stropy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
04 Zastřešení	S	0,05300	100	1,00	0,05300
05 Krytiny střech	S	0,02400	100	1,00	0,02400
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03100	100	1,00	0,03100
09 Vnitřní obklady keram	S	0,02100	75	1,00	0,01575
09 Vnitřní obklady keram	Ch	0,02100	25	0,00	0,00000
- vybouráno					
10 Schody	S	0,03000	100	1,00	0,03000
11 Dveře	S	0,03200	75	1,00	0,02400
11 Dveře	Ch	0,03200	25	0,00	0,00000
- vybouráno					
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05400	60	1,00	0,03240
13 Okna	N	0,05400	40	1,54	0,03326
- plast					
14 Povrchy podlah	S	0,03100	75	1,00	0,02325
14 Povrchy podlah	P	0,03100	25	0,46	0,00357
- prkna					
15 Vytápění	S	0,04700	75	1,00	0,03525
15 Vytápění	Ch	0,04700	25	0,00	0,00000
- vybouráno					
16 Elektroinstalace	S	0,05200	75	1,00	0,03900
16 Elektroinstalace	Ch	0,05200	25	0,00	0,00000
- vybouráno					

Pokračování:

17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	S	0,03300	75	1,00	0,02475
18 Vnitřní vodovod - vybouráno	Ch	0,03300	25	0,00	0,00000
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03200	75	1,00	0,02400
19 Vnitřní kanalizace - vybouráno	Ch	0,03200	25	0,00	0,00000
20 Vnitřní plynovod	S	0,00400	75	1,00	0,00300
20 Vnitřní plynovod	Ch	0,00400	25	0,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,02100	75	1,00	0,01575
21 Ohřev teplé vody	Ch	0,02100	25	0,00	0,00000
22 Vybavení kuchyní	S	0,01800	75	1,00	0,01350
22 Vybavení kuchyní	Ch	0,01800	25	0,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,03800	75	1,00	0,02850
23 Vnitřní hygien. zař.	Ch	0,03800	25	0,00	0,00000
24 Výtahy	Ch	0,01300	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	Ch	0,05600	100	0,00	0,00000
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000

Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení) 0,8316
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)


2.2 Stavební pozemky

Nález: Zastavěný pozemek a dvorek za domem bez přímého přístupu z veřejného statku.
Na dvorku zděná kolna jako příslušenství budovy

Město: Pardubice

Parcela	Výměra
2355 - zastavěná pl.	332 m2

2.3 Ocenění: Ocenění je provedeno porovnáním s nabídkou obdobných nemovitostí v místě. Pro obdobný typ nemovitosti byly nalezeny celkem dvě obdobné nabídky nemovitostí. Nabídkové ceny porovnávacích nemovitostí jsou upraveny koeficientem pro věrohodnost inzerce a je provedena úprava na srovnatelný stav, vybavení a polohu nemovitosti

<div> <h3>Porovnávací objekt 1</h3> <div>  <div> <p>Bytový dům Pardubice - Višňovka k opravě a vestavbě</p> <p>K Višňovce, Pardubice - Zelené Předměstí dům 260 m²</p> <p>REZERVACE</p> <p>Prodej: 4.150.000 Kč</p> <p>poslední aktualizace 1.11.2012, výhradní nabídka</p> <p> <a>★ ULOŽIT <a>TISK DO PDF <a>! PROBLÉM <a>➔ PŘEPOSLAT </p> <p> <a>+1 0 <a>Doporučit 0 <a>Poslat </p> </div> </div> <div> <p><i>Jihozápadní pohled</i></p> <p> <a>Přehled <a>Popis <a>Foto (7) <a>Lokalita <a>Mapa <a>Inspekce <a>Dotaz prodejci </p> <p> Zděný, částečně podsklepený bytový dům o dvou nadzemních podlažích s půdou vhodnou k vestavbě. Nyní 5 bytů (1+0 25m², 1+1 53m², 1+1 55m², 1+1 48m² a 2+1 79m²). Napojeno na veškeré sítě vč. plynu. Bez statických vad, bez napadení krovu a stropů dřevokazy. Dožilé téměř všechny prvky krátkodobé životnosti. V užívání do 12/2011, nyní fyzicky i právně volné. Ideální pro menší developery! </p> <p> vloženo 16.2.2012, aktualizace 1.11.2012 nemovitost nabízí exkluzivně tento inzerent </p> </div> <div> <p> Umístění v obci: širší centrum, obytná zóna Užitná plocha: 260 m² Počet volných bytů: 5 Počet NP: 2 Počet PP: 1 Voda: ano Plyn: ano Elektroinstalace: 220/360 V Kanalizace: ano Topení: etážové plynové a el. přímotopy Sociální zařízení: dožilé Sklep: ano Garáž: ne Telefon: možno Zařízení nábytkem: ne Výtah: ne Parkování: volné Stav objektu: opotřebený prvky krátkodobé životnosti - nutná výměna </p> </div> </div>	
Nabídková cena	4 150 000,00 Kč
Zastavěná plocha	195
Úprava na zdroj ceny (inzerce)	0,8
Upravená cena porovnávací nemovitosti	3 320 000,00 Kč
Cena za 1 m2 užitné plochy	17 026,00 Kč
Úprava ceny - technický stav	1,3
Úprava ceny - stáří	1
Úprava ceny - využitelnost	1,2
Úprava ceny - příslušenství	1
Úprava ceny - pozemky	1
Upravená cena za 1 m2 zastavěné plochy	10 914,00 Kč

Porovnávací objekt 2



Činžovní dům, ul. Českova - Pardubice - Zelené Předměstí

Českova, Pardubice - Zelené Předměstí
užitná plocha 265 m²

Prodej: 3.700.000 Kč

poslední aktualizace 19.2.2013, nevýhradní nabídka

★ ULOŽIT TISK DO PDF PROBLÉM PŘEPOSLAT

0 Doporučit 0 Poslat

Přehled Popis Foto (7) Lokalita Mapa Inspekce Dotaz prodejci

Nabízíme k prodeji činžovní dům nedaleko centra města Pardubic. Jedná se o vnitřní radovou podsklepenou budovu o 2 nadzemních podlažích a se stavebně upraveným podkrovím. Budova je užívána od roku 1925 a v roce 1996 byly provedeny částečné rekonstrukce (nová okna, podlahy, omítky, částečné rozvody, topení, za topení přední strany domu). Zároveň proběhla změna způsobu užívání na kanceláře. V okolí je veškerá občanská vybavenost. Pro další informace kontaktujte makléře.

[další informace](#)

vloženo 7.11.2011, aktualizace 19.2.2013

Účel: administrativní budova
Užitná plocha: 265 m²
Typ objektu: patrový
Typ budovy: cihlová
Počet stání: 10
Číslo podlaží: 2
Voda: dálkový vodovod
Elektroinstalace: 230V
Kanalizace: kanalizace
Topení: lokální - plynové
Stav objektu: dobrý

Nabídková cena	3 700 000,00 Kč
Zastavěná plocha	116
Úprava na zdroj ceny (inzerce - vloženo XI/2011)	0,75
Upravená cena porovnávací nemovitosti	2 775 000,00 Kč
Cena za 1 m2 zastavěné plochy	23 922,00 Kč
Úprava ceny - technický stav	1,5
Úprava ceny - stáří	1
Úprava ceny - využitelnost	1,3
Úprava ceny - příslušenství	1
Úprava ceny - pozemky	1
Upravená cena za 1 m2 zastavěné plochy	12 268,00 Kč

Porovnávací č. 1	10 914,00 Kč
Porovnávací č. 2	12 268,00 Kč
Průměr	11 591,00 Kč
Zastavěná plocha oceňovaného domu č.p. 1317	265,00
Celkem č.p. 1317	3 071 615,00 Kč
Zaokrouhleno	3 070 000,00 Kč

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

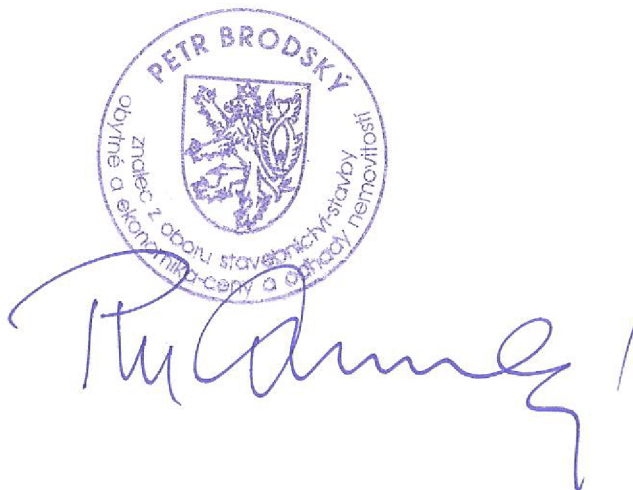
- 3.1 Obvyklá cena budovy č.p. 1317 na p.p.č. 2355 - zastavěná plocha a nádvoří v obci a a katastrálním území Pardubice, místní část Zelené Předměstí, okres Pardubice, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 8. dubna 2013

3.070.000,00 Kč

Slovy: =Třimiliónysedmdesáttisíckorunčeských=

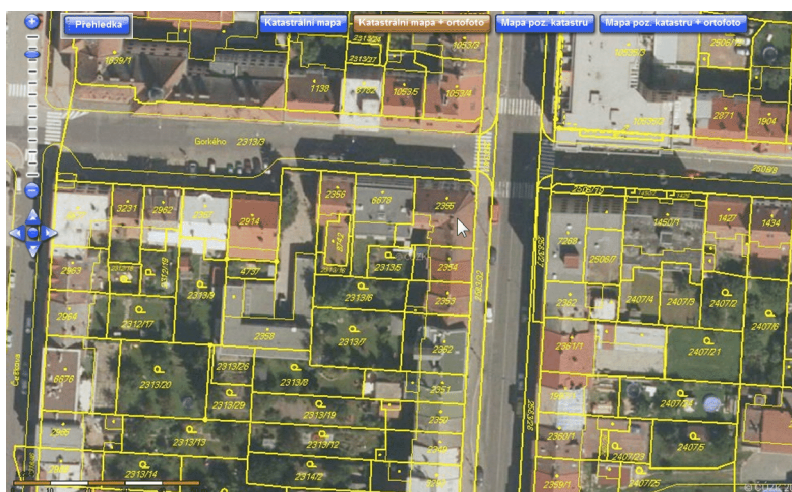
V Třebřichách, dne 8. dubna 2013



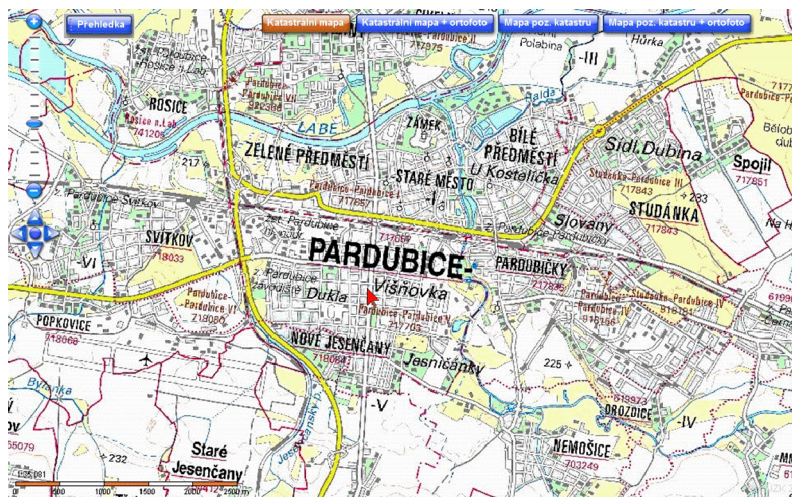
Dokumentace



Budova č.p. 1317 na rohu Palackého třídy a Gorkého ulice v Pardubicích



Katastrální mapa s leteckým snímkem



Pardubice

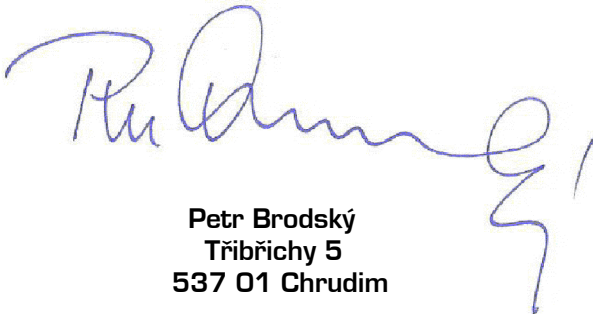
4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 029-2013/3304

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2013029

V Třebřichách, dne 8. dubna 2013



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim