

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6233-85/2011

o ceně bytové jednotky č.350/9 situované v budově č.p.350, postavené na pozemku parc.č.315, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.350 a včetně spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č.315, v kat.území Staré Město, obec hl.město Praha.



Objednatel posudku:

Pan
Ing. Otomar Soldát
Na Perštýně 350/17
110 00 Praha 1

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitosti pro potřeby dalšího majetkového nakládání.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 7.4.2011 vypracoval:

Ing. Miroslav Kolář
Rýdlova 1091
251 01 Říčany

Posudek obsahuje včetně titulního listu 7 stran textu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Říčanech 9.4.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně bytové jednotky č.350/9 situované v budově č.p.350, postavené na pozemku parc.č.315, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.350 a včetně spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č.315, v kat.území Staré Město, obec hl.město Praha.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: bytová jednotka č.350/9
Adresa nemovitosti: Na Perštýně 350, 110 00 Praha 1
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Praha 1
Obec: Praha
Katastrální území: Staré Město
Počet obyvatel: 1 249 026
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) : 2 250,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7.4.2011 za přítomnosti zadavatele.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN KÚ pro hl.město Prahu ze dne 17.12.2010 (LV č.1283)
- cenová mapa stavebních pozemků hl.města Prahy platná ke dni ocenění
- smlouva o převodu bytové jednotky ze dne 9.9.2002
- výsledky místního šetření
- informace poskytnuté zadavatelem ocenění

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník ke dni ocenění :
SJM Soldát Otomar Ing. a Soldátová Marie Ing., Na Perštýně 350/017, Praha 1-Staré Město

6. Dokumentace a skutečnost

V průběhu místního šetření byla provedena identifikace oceňované nemovitosti-bytu č.350/9. Tento je situovaný v zastavěné části městské části Praha 1-Staré Město, v ulici Na Perštýně v budově č.p.350. Přístup a příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci. V místě jsou k dispozici veškeré inženýrské sítě.

Zjištěné údaje byly porovnány s předloženou dokumentací a dalšími dostupnými podklady. Zjištěné rozdíly byly zapracovány do následujícího ocenění. Měření bylo prováděno ocelovým pásmem a laeserovým měřičem s digitálním ukazatelem hodnot zn.Leica.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící objekt v řadové zástavbě na rohu ulice Na Perštýně a Betlémské. Objekt obsahuje 3 nadzemní podlaží a sklep. Objekt je osazený sedlovou střechou, střešní krytina je tvořena pálenými taškami, instalovány klempířské konstrukce běžného provedení. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. V suterénu jsou sklepy, v 1.NP jsou nebytové prostory, ve 2.NP a 3.NP jsou situovány byty o různých podlahových plochách. Vytápění jednotlivých bytových jednotek je řešeno individuálně. Přístup a příjezd po zpevněné komunikaci. Jedná se o zděný objekt, stáří cca 750 roků. Okna jsou osazena s dřevěnými rámy, špaletová, nebo střešní s dřevěnými rámy a izolačním dvojsklem. Stavebně-technický stav je zhoršený, objekt vyžaduje celkovou opravu.

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Byt č.350/9

b) Pozemky

b₁) Pozemek parc.č.315

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno za použití metodiky zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

1) Byt č.350/9 - § 25

Jedná se o byt situovaný ve 3.NP bytového domu č.p.350, v dispozičním členění 5+kk s příslušenstvím (koupelny, WC, hala, šatna, předstíň). Bytová jednotka byla vestavěna asi v roce 1960 do stávajícího půdního prostoru. Vytápění bytu je ústřední radiátorové (článkové radiátory), s ohřevem kotlem na zemní plyn (kotel je umístěn v hale), včetně ohřevu TUV. Rozvod studené vody je proveden do koupelny a ke kuchyňské lince. V koupelnách jsou instalovány plynové karmy pro ohřev teplé vody. V kuchyni je instalována běžná kuchyňská linka, odsavač par, plynový sporák. Koupelna je vyzděná, provedeny obklady stěn keramickým obkladem, na podlaze je položena keramická dlažba. Instalována vana a keramické umývadlo (rekonstrukce provedena v roce 1998-1999). Podlahy obytných místností jsou převážně dřevěné, nebo na bázi dřevní hmoty, nášlapné vrstvy tvoří koberce, PVC a keramická dlažba. Dveře jsou osazeny dřevěné do dřevěných nebo ocelových zárubní. Okna jsou osazena s dřevěnými rámy, dvojitá, nebo střešní s dřevěnými rámy a izolačním dvojsklem. Stavebně-technický stav bytu je zhoršený, byt vyžaduje částečnou rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Hlavní město Praha
Stáří stavby:	750 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	92 039,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

pokoj č.1:	=	16,60 m ²
pokoj č.2:	=	29,70 m ²
pokoj č.3:	=	39,00 m ²
pokoj č.4:	=	15,70 m ²
pokoj č.5:	=	17,80 m ²
kuchyňský kout:	=	6,00 m ²
hala:	=	31,50 m ²
koupelna č.1:	=	3,20 m ²
koupelna č.2:	=	3,60 m ²
WC:	=	1,70 m ²
šatna:	=	4,10 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	168,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	168,90 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	168,90 m²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 750 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,536}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - Jedná se o Staré Město, v blízkosti Staroměstské náměstí. Jedná se o atreaktivní lokalitu.	III	0,10
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	IV	0,03
4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	III	0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - negativní změny - Hluk, exhalace, problém s parkováním.	II	-0,05
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,080}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,536 * 1,080 * 0,900 = \mathbf{0,521}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 92 039,- Kč/m² * 0,521 = 47 952,32 Kč/m²

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU * PP = 47 952,32 Kč/m² * 168,90 m² = 8 099 146,85 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 8 099 146,85 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 30 527 814,36 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 689 / 9 038

Hodnota spoluvlast. podílu: 30 527 814,36 Kč * 1 689 / 9 038 = + 5 704 965,53 Kč

Byt č.350/9 - zjištěná cena = 13 804 112,38 Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemek parc.č.315 - § 27 - § 32

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	315	641,00	2 250,00	1 442 250,-
Součet				1 442 250,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			120 %	
Úprava ceny celkem			120 %	+ 1 730 700,-
Mezisoučet				3 172 950,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			5 %	
Úprava ceny celkem			5 %	+ 158 647,50
Mezisoučet				3 331 597,50
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	4,2540
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1540
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				30 527 814,36

Pozemek parc.č.315 - zjištěná cena = 30 527 814,36 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Byt č.350/9 = 13 804 112,38 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 13 804 112,38 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 13 804 110,- Kč

slovy: Třináctmilionůsmsetčtyřitisícjednostodeset Kč

S odvoláním na ustanovení §§1 až 4 zákona č.151/1997 Sb. v platném znění, s ohledem na účel užití znaleckého posudku (majetkové vypořádání) a použité metody ocenění (porovnávací metoda) je možné považovat takto zjištěnou cenu **za cenu obvyklou** (zák.č.151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku) v daném místě a čase.

Obvyklá cena bytové jednotky č.350/9, situované v budově č.p.350, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.350 a včetně spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č.315, v kat.území Staré Město, obec hl.město Praha, pro účely majetkového vypořádání činí po zaokrouhlení :

13 800 000,- Kč

V Říčanech, 9.4.2011

Ing. Miroslav Kolář
Rýdlova 1091
251 01 Říčany

.....

D. Znalecká doložka

Znalecký deník jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem krajského soudu v Praze ze dne 20.6.88 Spr. 356/88 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věci movité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6233-85/2011 znaleckého deníku.