

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 380/2011**

**Objednatel posudku:**

**AKROTERION s.r.o., IČ: 26726068**  
Kamzíkova 544/1  
110 00 Praha 1 Staré Město

**Účel posudku:**

zřízení zástavního práva

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 12.12.2011 posudek vypracoval:

Ing. Jiří Svoboda, CSc.  
Mateřídoušková 2256/9  
106 00 Praha 10

Posudek obsahuje včetně titulního listu 6 stran textu. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze 12.12.2011

## **A. Nález**

### **1. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: Dům č.p. 547 /Objekt "E"/ na pozemku parc.č. 548/1

Adresa nemovitosti: Železná 547

Praha 1 Staré Město

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Praha 1

Obec: Praha

Katastrální území: Staré Město

Počet obyvatel: 1 249 026

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 5.12.2011.

### **3. Celkový popis nemovitosti**

Jedná se o dům řadové uliční zástavby Železné ulice, vzniklý spojením tří původních malých středověkých objektů v barokní novostavbu po roce 1665 a dvěmi následnými přestavbami. Současná podoba domu pochází zřejmě z adaptace realizované po roce 1921. V domě jsou dochované gotické sklepy a malované raně barokní trámové stropy v celém rozsahu 2. patra. Dům má 3 nadzemní podlaží, jedno podzemní a z větší části stavebně využitě podkroví. Nosné konstrukce jsou zděné z kamene a cihel, stropy klenuté a dřevěné trámové, v některých místech doplněné novějšími konstrukcemi převážně prkenným stropem s omítaným rákosovým podbitím. Střecha na dřevěném krovu je krytá pálenou krytinou (bobrovky), dvorní trakt má krytinu z pozinkovaného plechu opatřeného nátěrem, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, hladké u okenních otvorů uličního průčelí s jednoduchými zvýrazňujícími prvky. Vstupní portál je s kamenným ostěním a výplní dřevěných vrat. Výplně ostatních otvorů tvoří dřevěná okna, dveře převážně dřevěné do tesařských zárubní, v menší míře do ocelových zárubní. Schodiště točité vyústující na dvorní pavlače s ocelovým zábradlím. Vnitřní omítky vápenné hladké, poškozené, vnitřní instalace nefunkční, povrchy podlah a zařizovací předměty odstraněny, stropní konstrukce jsou dotčeny sondážními otvory. Objekt je užíván omezeně, pouze v přízemí jako prodejní galerie.

### **4. Obsah posudku**

#### **a) Hlavní stavby**

a<sub>1</sub>) Dům č.p. 547 (Objekt "E")

#### **b) Pozemky**

b<sub>1</sub>) Pozemek parc.č. 548/1

## **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., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **a) Hlavní stavby**

##### **a<sub>1</sub>) Dům č.p. 547 (Objekt "E") - § 3**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova:	F. budovy pro služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	123
Obestavěný prostor – celkem:	= 8 305,71 m <sup>3</sup>

#### **Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:**

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z kamene a cihel tl. 45 cm a více	S	100,00
3. Stropy:	klenuté a dřevěné trámové	P	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	bobrovka	S	50,00
dvorní trakt	plechová pozinkovaná	S	50,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	odstraněno	C	100,00
10. Schody:	železobetonové monolitické	S	100,00
11. Dveře:	dřevěné do tesařských zárubní	S	100,00
12. Vrata:	dřevěná	S	100,00
13. Okna:	dřevěná špaletová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	povrchy podlah odstraněny	C	90,00
prodejní galerie	běžná keramická dlažba	S	10,00
15. Vytápění:	bez vytápění	S	90,00
prodejní galerie	plynové	S	10,00
16. Elektroinstalace:	el. síť odpojena	S	90,00
prodejní galerie	světelná	S	10,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	rozvod vody nefunkční	S	90,00
prodejní galerie	ocelové trubky	S	10,00
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu odpojen	S	90,00
prodejní galerie	rozvod zemního plynu	S	10,00



21. Ohřev vody:		C	100,00
22. Vybavení kuchyní:	odstraněno	C	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	odstraněno	C	90,00
prodejní galerie.	WC, umyvadla	S	10,00
24. Výtahy:		C	100,00
25. Ostatní:		C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

#### Výpočet koeficientu $K_4$ :

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100,00	1,00	17,40
3. Stropy:	P	9,30	100,00	0,46	4,28
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	50,00	1,00	1,05
	S	2,10	50,00	1,00	1,05
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,30	100,00	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické:	C	1,80	100,00	0,00	0,00
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	C	3,20	90,00	0,00	0,00
	S	3,20	10,00	1,00	0,32
15. Vytápění:	S	4,20	90,00	1,00	3,78
	S	4,20	10,00	1,00	0,42
16. Elektroinstalace:	S	5,70	90,00	1,00	5,13
	S	5,70	10,00	1,00	0,57
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	90,00	1,00	2,88
	S	3,20	10,00	1,00	0,32
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	90,00	1,00	0,18
	S	0,20	10,00	1,00	0,02
21. Ohřev vody:	C	1,70	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,00	90,00	0,00	0,00
	S	3,00	10,00	1,00	0,30
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,90	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					80,38
Hodnota koeficientu vybavení $K_4$ :					0,8038

#### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění: jedná se o mimořádně atraktivní lokalitu historického jádra památkově chráněné části města

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 3,5980

Úprava koeficientu prodejnosti o: 30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 4,6774

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 807,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9221
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0925
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8038
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1620
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	4,6774
<b>Základní cena upravená</b>	=	<b>25 899,83 Kč/m<sup>3</sup></b>
Plná cena: 8 305,71 m <sup>3</sup> * 25 899,83 Kč/m <sup>3</sup>	=	215 116 477,03 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří objektu: 90 roků		
Opotřebení: 45,000 %	-	96 802 414,66 Kč
<b>Dům č.p. 547 (Objekt "E") - zjištěná cena</b>	=	<b><u>118 314 062,37 Kč</u></b>

### b) Pozemky

#### b<sub>1</sub>) Pozemek pac.č. 548/1 - § 27 - § 32

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	548/1	432,00	2 250,00	972 000,-
Součet				972 000,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. se jedná se o mimořádně atraktivní lokalitu historického jádra památkově chráněné části města,			250 %	
1.3. pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností			50 %	
Úprava ceny celkem			300 %	+ 2 916 000,-
Mezisoučet				3 888 000,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 388 800,-
Mezisoučet				4 276 800,-
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	4,6774
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1620
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				43 249 305,94
<b>Pozemek pac.č. 548/1 - zjištěná cena</b>				<b>= <u>43 249 305,94 Kč</u></b>

### C. Rekapitulace cen nemovitosti

#### Výsledné ceny:

a) Dům č.p. 547 (Objekt "E")	=	118 314 062,37 Kč
b) Pozemek pac.č. 548/1	=	43 249 305,94 Kč

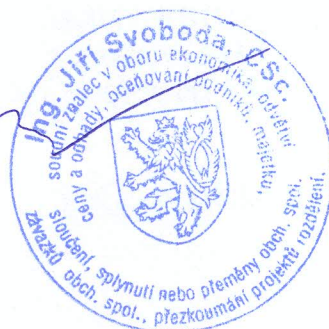
Výsledná cena nemovitosti činí celkem **161 563 368,31 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **161 563 370,- Kč**

slovy: Jednošedesátjednamilionůpětsetšedesáttřítisícčtristasedmdesát Kč

V Praze, 12.12.2011

Ing. Jiří Svoboda, CSc.  
Mateřídoušková 2256/9  
106 00 Praha 10



### D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Městským soudem v Praze, Spálená 2, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, IČ: 44831251

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 380/2011 znaleckého deníku.