

Z n a l e c k ý p o s u d e k
o ceně části nemovitosti č.p. 460, Michalská 29,
Praha 1 - Staré Město
(bývalý kostel sv. Michala)

1. Účel a podklady

Posudek vyžádal pan Ing. Jaroslav Košťál, realitní kancelář Royal, Václavské náměstí 55, Praha 1, jako podklad pro převod nemovitosti na českou právnickou osobu.

Podklady pro vypracování posudku:

- a) Výpis z evidence nemovitostí SG Praha-město z 8.3.1991. Výpis z listu vlastnictví č. 96, číslo ev. listu 94.
- b) Stavební plány budovy.
- c) Informace zástupce majitele pana Dykasta.
- d) Místní prohlídka a zaměření.
- e) Vyhláška č. 393/1991 Sb. ve znění vyhlášky č. 611/1992 Sb.
- f) Geometrický plán SG Praha-město 21.2.1986.

Podklady a), b) a f) zapůjčil pan Košťál, místní prohlídku a zaměření jsem provedl v přítomnosti pana Dykasta 24.3.1993. Ocenění je provedeno k tomuto datu podle podkladu e).

Přes vyžádání nebyly poskytnuty žádné podklady o pořizovacích nákladech staveb po 1.6.1953. Nebudu proto postupovat podle § 19 podkladu e).

2. Nález

Nemovitost č.p. 460 na Starém Městě se skládá z domu, který má frontu a vchod na Staroměstském náměstí (číslo vchodu 29), a z bývalého kostela sv. Michala se vchodem z Michalské ulice (číslo vchodu 29). Tyto dvě části v současné době stavebně ani provozně nesouvisí. Mají pouze společnou část jedné obvodové zdi. Předmětem ocenění v tomto posudku je část, která se skládá z bývalého kostela sv. Michala a příslušných pozemků.

2.1 Bývalý kostel sv. Michala

Budova je bývalý kostel sv. Michala. V pozdější době byly vnitřní prostory rozděleny vestavbami na jednotlivá podlaží tak, že v současné době se jedná prakticky o částečně podsklepenou budovu se čtyřmi nadzemními podlažními. K vlastnímu kostelu přiléhá dvoupodlažní budova, která je s kostelem provozně spojená. Budu ji proto oceňovat společně s vlastním bývalým kostelem. Ve věži jsou dvě plošiny, které ocením jako samostatná podlaží.

sazení podzemního podlaží do terénu je v hloubce nad 2 m bez svislé izolace. Základy jsou bez vodorovné izolace. Svislé konstrukce jsou zděné, tloušťka obvodového zdiva je nad 60 cm ve všech podlažích (ve věži 45 cm). Stropy jsou klenuté ve sklepě, v přízemí (převážná část) a ve 3. patře. V 1. a ve 2. patře jsou stropy s rovným podhledem. Střecha kostela byla zcela zničena při požáru v roce 1990. V současné době je objekt provizorně zastřešený krytinou z vlnitého plechu na trubkové podpěrné konstrukci. Klempířské konstrukce tvoří žlaby a svody. Fasádní omítky jsou vápenné štukové. Schody ve sklepě jsou betonové. V přízemí jsou troje schody. Dvoje jsou kamenné, jedny jsou ocelové. V 1. patře jsou rovněž troje schody. Betonové schody jsou v úrovni 2. patra zaslepené zazděním. Další schody jsou ocelové a s dřevěnými stupnicemi. Ve 2. patře jsou přístupné pouze jedny ocelové schody. Ve 3. patře jsou schody dřevěné s podstupnicemi. Na plošiny ve věži vedou dřevěné schody bez podstupnic. Dveře v přízemí, v 1. a ve 2. patře jsou náplňové. Okna v budově jsou dvojí. Podlahy jsou ve sklepě betonové, v přízemí, v 1. a ve 2. patře jsou převážně betonové (rovněž dlaždice a prkna) a ve 3. patře jsou podlahy prkenné. Vytápění je v budově demontováno. Elektroinstalace je světelná s pojistkami. Bleskosvod je instalován. Rozvod vody je v přízemí, v 1. a ve 2. patře. V přízemí je umyvadlo a záchod bez umyvátka, v 1. patře je záchod s umyvátkem a kanalizace k umyvadlu, které však chybí. Ve 2. patře je záchod bez umyvátka. V oknech v přízemí a v 1. patře jsou kovové mříže.

Výpočet podlahové plochy sklepa a zastavěné plochy nadzemních podlaží je provedený v ocenění. Budova bývalého kostela je velmi starý objekt. V současné době je zcela zchátralý. Funkční zůstala prakticky pouze hlavní nosná konstrukce. Konstrukce vestavěných stropů je místy poškozená. Elektrorozvody, bleskosvod, vodovod a kanalizace jsou v dezolátním stavu. Okna jsou nezasklená, dveře jsou poškozené. Fasádní omítky opadávají. Vzhledem k technickému stavu budu počítat s maximálním opotřebením podle podkladu e). Bodové ohodnocení je v příloze.

2.2 Výtahy

V budově jsou dva výtahy. Oba mají čtyři nástupní stanice. Oba výtahy jsou nefunkční a zcela zchátralé. Budu počítat s maximálním opotřebením.

2.3 Pozemky

Podle podkladu a) a f) patří k oceňované části nemovitosti tyto pozemky v katastrálním území Staré Město, obvod Praha 1. Parcela č. 417 - zastavěná plocha o výměře 220 m² a parcela č. 413/1 - zastavěná plocha o výměře 778 m². Pozemky lze připojit na plynovod.

ad 1): hlavní nosná konstrukce je obvodové zdivo, klenba stropu, stropy
ad 2): vestavěných stropů = vestavěných přestavěných (podlaží)
ad 3): fasádní omítky jsou vápenné štukové a místy poškozené
ad 4): ve 3. patře jsou dřevěné schody (s podstupnicemi) a dřevěné schody bez podstupnic

Účtení o opotřebení 80% : -7 065 435.50 Kč

Zůstatková cena: 1 766 358.90 Kč

Snížení koeficientem 0.85: 1 501 405.10 Kč

3.2 Výtahy

Opotřebení: 85 %

Cena výtahů: $2 * 272\ 000\ \text{Kč} = 544\ 000.00\ \text{Kč}$

Snížení o opotřebení 85% : -462 400.00 Kč

Zůstatková cena: 81 600.00 Kč

3.3 Pozemky

Základní cena pozemků: 1 700 Kč/m²

Zvýšení: - plynovod: + 10 %

- umístění: + 60 %

+ 70 %

Upravená cena: $1\ 700 * (1.00 + 0.70) = 2\ 890\ \text{Kč/m}^2$

Cena parcel:

- parcela č. 417: $220\ \text{m}^2 * 2\ 890\ \text{Kč/m}^2 = 635\ 800.00\ \text{Kč}$

- parcela č. 413/1: $778\ \text{m}^2 * 2\ 890\ \text{Kč/m}^2 = \underline{2\ 248\ 420.00\ \text{Kč}}$

Celkem: 2 884 220.00 Kč

4. Rekapitulace

Bývalý kostel sv. Michala 1 501 405.10 Kč

Výtahy 81 600.00 Kč

Pozemky 2 884 220.00 Kč

Celkem: 4 467 225.10 Kč

Slovy: Čtyři milióny čtyři sta šedesát sedm tisíc dvě stě dvacet pět korun a deset haléřů.

Ing. Zdeněk Mazák

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.1.1991 č.j. Spr. 123/89 pro základní obor "Stavebnictví", pro odvětví stavby obytné se zvláštní specializací statika stavebních konstrukcí a pro základní obor

"Ekonomika", pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 214 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze 28.3.1993