

CSV – realitní a znalecká kancelář
Ing. Radomír Voříšek – Consulting Service Voříšek

Českokobratrská církev evangelická
Pražský seniorát
U pošty 1098/6
180 00 Praha 8 - Libeň

Posouzení investice koupě bytu užívaného paní Irenou Tomáškovou na základě spoluvlastnického podílu na objektu č.p. 1492 v k.ú. a obci Beroun

Na základě vašeho požadavku jsem dne 9.května 2011 provedl prohlídku výše uvedeného bytu na adrese Na Parkáně 1492, Beroun-město.

Byt o velikosti 3+kk a výměře 64 m² je situován v obytném panelovém domě č.p. 1492, postaveném na pozemku parc.č. St. 3068 o výměře 232 m², v prvním patře, s okny orientovanými na východ a západ. Objekt panelového domu pochází z 80-tých let minulého století, vlastní byt byl rekonstruován v roce 2009, což mírně změnilo dispozici bytu. Bytová jednotka obsahuje větší obytnou místnost s kuchyňským koutem, jehož vybavení v pořizovací hodnotě cca 200.000,- Kč je zahrnuto v nabídkové ceně, s okny orientovanými do zeleně na západ, dále dva menší pokoje s okny orientovanými na východ do ulice a s pohledem na objekt prodejny aut. Součástí je pak chodba, šatna, koupelna s WC, která je opatřena sprchovým koutem a k bytu patří i komora naproti vchodu do bytu a sklepní kóje v přízemí objektu. Rekonstrukce bytu byla provedena účelně a citlivě, možná i nákladně, bohužel však pouze z lehkých sádkartonových příček. Celkově lze konstatovat, že byt by neměl po dobu dalších deseti roků vyžadovat žádných větších investic.

Vytápění objektu je centrální a dům je připojen na veškeré veřejné sítě včetně plynu, vnitřní rozvody vody a kanalizace již byly vyměněny za nové. Bytový dům bude v následujících letech potřebovat řešit obnovu fasády, střechy (plochá) a výměnu oken a je tedy nutné počítat s další investicí do společných částí domu. Docházková vzdálenost od bytu do středu města (Husovo náměstí) je výborná, tedy do 5ti minut, parkování osobních vozidel je volné, případně ve vymezené modré zóně na parkovací kartu, tedy zcela vyhovující. Občanská vybavenost města je úplná a dopravní dostupnost do Prahy bezproblémová (dálnice+metro, autobus, železnice).

Publikovaná nabídková cena je 2.300.000,-Kč je poměrně vyšší, aktualizovaná cena na 2.000.000,-Kč pak při započítání komory a sklepní kóje odpovídá cca 30.000,-Kč/m². Cena obdobných bytů asi v dvojnásobné vzdálenosti od centra města, tedy s docházkovou dobou do 15ti minut, se pak v nabídce pohybuje mezi 27tis. až 35tis. Kč/m². Byty o větší výměře pak v dané lokalitě v nabídce vůbec nejsou nebo jsou k dispozici pouze za ceny řádově vyšší. K prodeji však není vlastnické právo k bytové jednotce v osobním vlastnictví, ale podíl ideálních 22/200 na obytném domě a pozemku s právem užívat předmětný byt, změna formy vlastnictví pak vyžaduje zanést do katastru nemovitostí Prohlášení vlastníka budovy a Smlouvu o reálném rozdělení spoluvlastnictví (předpokládaný náklad do 10.000,- Kč na jednotku), čemuž v současné době nejsou ostatní spoluvlastníci nakloněni.

Z výše uvedeného je možno vyhodnotit, že cena 2milióny je odpovídající. Nevýhodou je velikost bytu, která je limitní pro rodinu s dvěma malými dětmi, a také forma vlastnictví. Výhodou je pak poloha k centru města, příjemné okolí a docházková vzdálenost do objektu kostela na Husově náměstí.

Koupi lze za daných podmínek doporučit s ohledem na možnost jednání o ceně s ohledem na budoucí nutné investice v řádu cca 100tis. až 200tis.Kč. Pokud by se podařilo dosáhnout ceny okolo 1.850.000,- Kč, bylo by možno koupi vyhodnotit jako výhodnou.

V Praze dne 11.května 2011

Ing. Radomír Voříšek

170 00 Praha 7 - Holešovice
Jirečkova 1019/14

IČ 159 03 265
tel. +420 603791579
mail: uzmitoje@volny.cz