

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 136-07-2016

o ceně obvyklé nemovitostí „DRUHÝ KVĚT“ – pozemků p.č. 2108/3, 2109/1, 2109/5, 2109/6, 2109/7, 2111/1, 2111/6, 2111/7 a 2111/8 a staveb.

NEMOVITÁ VĚC: Bytový dům "DRUHÝ KVĚT", Bytový dům "DRUHÝ KVĚT"

Katastrální údaje: Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Braník

Adresa nemovité věci: Údolní 432/17, 147 00 Praha - Braník

Vlastník stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1
vlastnictví: vyhradní

Vlastník pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1
vlastnictví: vyhradní

OBJEDNAVATEL: Úřad městské části Praha 4

Adresa objednatele: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha

ZHOTOVITEL: Ing. Michal Roubíček

Adresa zhotovitele:

IČ: 160 51 203

E-mail:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

8 514 830 Kč

Datum místního šetření: 1.3.2016

Stav ke dni: 1.3.2016

Za přítomnosti:

Počet stran: 40 stran

Počet příloh: 30

Počet vyhotovení: 3

V Praze, dne 3.3.2016

Ing. Michal Roubíček

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjistit cenu obvyklou pro pozemky se stavbami domu „DRUHÝ KVĚT“ v Praze 4, Údolní 432/17.

Přehled podkladů

- Výpisy z katastru nemovitostí pro LV 1956 - p.č. 2108/3, 2109/1, 2109/5, 2109/6, 2109/7, 2111/1, 2111/6, 2111/7 a 2111/8
- Zaměření objektu na místě dne 1.3.2016
- Snímky z pozemkové mapy ze dne 1.3.2016
- Cenová mapa pozemků Praha 2016 platná k datu ocenění
- Informace získané během místního šetření dne 1.3.2016
- Informace z internetu (cenové mapy, katastrální úřad, realitní inzerce, aj.)
- Tiskoviny - realitní inzerce
- Vlastní databáze znalce
- Literatura: Prof. Ing. Albert Bradač - Teorie oceňování nemovitosti

Místopis

Nemovitost se nachází v části Jiráskova čtvrť, Praha 4 - Braník, poblíž Branického potoka. Adresa nemovitosti je Údolní 432/17. Přesná poloha dle souřadnic GPS: 50°01'37,89"N, 14°24'41,36"E. Vzdálenost k nejbližší zastávce MHD je cca 450 metrů. Parkovací možnosti jsou dobré, na vlastním pozemku volně a v garážích. Přestože je v blízkosti 40 m Branický potok, nejsou oceňované nemovitosti v záplavové zóně. Vjezd (i možný druhý vstup do domu) do dvougaraže je ze slepé ulice Na Výstupu, která je kolmá na hlavní ulici Údolní.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Připojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn	Připojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
veř. sl.	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. sl.	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II./III. tř.
Poloha v obci: okrajová část - bytové domy zděné

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Pozemky se nacházejí v klidné části Prahy 4 - Braníku, na jižním svahu v jeho spodní části. Objekt bytového domu má jedno podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží a třetí je obytnou půdou. Dle prohlášení vlastníka je svísele po patrech dům rozdělen na 3 samostatné bytové jednotky o dispozici 2 + 1 a byl dle dostupných informací získaných v archivu MČ Prahy 4 postaven kolem roku 1932. V průběhu užívání na něm byly prováděny pouze nezbytné opravy. V současné době je dům neobydlen, využívána je jedna garáž na pozemku p.č. 2111/8 a zahradní domek na p.č. 2111/6. Stavebnětechnický stav objektu je hodnocený jako špatný (rozpadání nosného zdiva, nefunkční hydroizolace, vlhkost s výkvěty soli v nosném zdivu, omezená funkčnost venkovních výplní otvorů včetně chybějících okenních křidel a rozbitého zasklení, zmíněné nebo chybějící zařizovací předměty sociálních zařízení, částečně chybějící nášlapné vrstvy podlah, chybějící podbití římsy, nefunkční a chybějící nebo vytrhaná elektroinstalace a osvětlovací tělesa, hloubková koroze veškerých kovových prvků zabudová a pravděpodobně napadení konstrukce střechy a dřevěných nášlapných vrstev podlah dřevokaznými houbami, možné poškození boilerů na TUV a rozvodu

vody mrazem). Součástí pozemku jsou dále 3 vedlejší stavby garáže, prádelny, zahradního domku a sklepa na samostatných parcelách. Strop garáže a prádelny tvoří terasu u domu. Strop dvougářiže má pultovou protékající střechu. Sklep má strop překrytý zeminou.

Zpevněné plochy jsou v nefunkčním stavu (celoplošné poškození korozí betonů). Oplocení objektu hrozí zřícením.

Zahrada má doplňující funkci k objektu a byla pojata jako okrasná s dosazenými ovocnými dřevinami. Okrasné a ovocné dřeviny jsou nešetřované, bez prořezu, ve špatném stavu.

Silné stránky

Klidná lokalita se spoustou zeleně, dobré parkovací možnosti

Slabé stránky

Větší docházková vzdálenost na MHD

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika:

- Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Stavby dlouhou dobu neužívané

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Bytový dům

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 2.1 Garáž s terasou na pozemku p.č. 2109/5
- 2.2 Prádelna na pozemku p.č. 2109/6
- 2.3 Sklep na pozemku p.č. 2108/3
- 2.4 Zahradní domek na pozemku p.č. 2111/6
- 2.5 Garáž na pozemku p.č. 2111/7
- 2.6 Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování
- 2.7 Garáž na pozemku p.č. 2111/8
- 2.8 Plot dřevěný laťový na zděných sloupcích

- 2.9 Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
 - 2.10 Schodiště betonové
 - 2.11 Zpevněný dvůr na pozemku p.č. 2109/7
 - 2.12 Přípojka vody
 - 2.13 Přípojka kanalizace DN 200 mm
 - 2.14 Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
 - 2.15 Plynová přípojka do DN 40
 - 2.16 Opěrné zdi monolitické z prostého betonu
- 3. Ocenění pozemků**
- 3.1 Pozemky "DRUHÝ KVĚT"
- 4. Výnosové ocenění**
- 4.1 Bytový dům "DRUHÝ KVĚT"
- 5. Porovnávací ocenění**
- 5.1 Bytový dům "DRUHÝ KVĚT"

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Braník:

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Bytový dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
Sklep	$9,6 \cdot 9,85 + 1,05 \cdot 1,05 \cdot 3,14 + 0,82 \cdot 0,82 \cdot 3,14$	= 100,13
I.NP - přízemí	$9,5 \cdot 9,75 + 1,05 \cdot 1,05 \cdot 3,14 + 0,8 \cdot 0,8 \cdot 3,14$	= 98,10
II.NP	$9,5 \cdot 9,75 + 0,8 \cdot 0,8 \cdot 3,14$	= 94,63
	$1,05 \cdot 1,05 \cdot 3,14$	= 3,46
III.NP - podkrovní	$9,5 \cdot 9,75 + 0,8 \cdot 0,8 \cdot 3,14$	= 94,63
Půda	$9,5 \cdot 9,75 - 2 \cdot 6 \cdot 3 + 3,65 \cdot 3,5 + 3,65 \cdot 1,3$	= 71,75
	$0,8 \cdot 0,8 \cdot 3,14$	= 2,01

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
Sklep	100,13	2,60	2,60	260,34
I.NP - přízemí	98,10	3,24	3,24	317,84
II.NP	94,63	3,24	3,24	306,60
	3,46	1,00	3,24	11,21
III.NP - podkrovní	94,63	2,97	2,97	281,05
Půda	71,75	2,33	2,33	167,18
	2,01	2,18	2,33	4,68
Součet	464,71			1 348,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,348,90 / 464,71 = 2,90\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $464,71 / 5 = 92,94\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
Sklep	$(9,6 \cdot 9,85 + 1,05 \cdot 1,05 \cdot 3,14 + 0,82 \cdot 0,82 \cdot 3,14) \cdot (2,6 - 0)$	= 260,35 m ³
I.NP - přízemí	$(9,5 \cdot 9,75 + 1,05 \cdot 1,05 \cdot 3,14 + 0,8 \cdot 0,8 \cdot 3,14) \cdot (3,24)$	= 317,83 m ³
II.NP	$(9,5 \cdot 9,75 + 0,8 \cdot 0,8 \cdot 3,14) \cdot (3,24)$	= 306,62 m ³
	$(1,05 \cdot 1,05 \cdot 3,14) \cdot (1,00)$	= 3,46 m ³
III.NP - podkrovní	$(9,5 \cdot 9,75 + 0,8 \cdot 0,8 \cdot 3,14) \cdot (2,97)$	= 281,06 m ³
Půda	$(9,5 \cdot 9,75 - 2 \cdot 6 \cdot 3 + 3,65 \cdot 3,5 + 3,65 - 1,3) \cdot (2,33)$	= 167,18 m ³
	$(0,8 \cdot 0,8 \cdot 3,14) \cdot (2,18)$	= 4,38 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Sklep	PP	260,35 m ³
I.NP - přízemí	NP	317,83 m ³
II.NP	NP	306,62 m ³
	NP	3,46 m ³
III.NP - podkrovní	NP	281,06 m ³
Půda	Z	167,18 m ³
	Z	4,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 340,88 m³

Papís a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	betonové	S	25
3. Stropy	trámové polospalné	S	75
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s teraco povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plně dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	vlysky	S	100
15. Vytápění	ústřední nebo akumulární	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalace pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	25	1,00	2,05
3. Stropy	S	8,20	75	1,00	6,15
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,24
Koeficient vybavení K_4 :					0,9324

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9910
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9324
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_6 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 855,45
Plná cena: $1\,340,88\text{ m}^3 * 4\,855,45\text{ Kč/m}^3$	=	6 510 575,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 164 roků		
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 84 / 164 = 51,2\%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 51,2\% / 100)$	=	0,488
Bytový dům - zjištěná cena	=	3 177 160,99 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Garáž s terasou na pozemku p.č. 2109/5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zdlhá nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny I.nadz. podlaží
Podkrovní:	nemá podkrovní
Krov:	neumožňující zřízení podkrovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
-------	-------

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
Garáž	$3,06 \cdot 0,9 + 2,2 \cdot 2,2 + 3,14 + 2,2 \cdot 2$	22,35

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Přístavby	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Garáž	Původní část	22,35 m ²	2,95 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Garáž	$(3,06 \cdot 0,9 + 2,5 \cdot 2,5 + 3,14 + 2,5 \cdot 2) \cdot (2,95)$	80,77 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Přístavby	Typ	Obestavěný prostor
Garáž	Původní část	NP	80,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			80,77 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 45 a větší	N	100
3. Stropy	betonové s izolací a dlažbou	N	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	chybí	C	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	kovové	S	100
9. Okna	jednoduchá	S	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K_d

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	N	30,10	100	1,54	46,35
3. Stropy	N	26,20	100	1,54	40,35

4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	C	5,70	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	P	6,00	100	0,46	2,76
Součet upravených objemových podílů					121,46
Koefficient vybavení K_v :					1,2146

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koefficient vybavení stavby K_v (dle výpočtu):	*	1,2146
Polohový koeficient K_p (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koefficient změny cen staveb K_c (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 184,54
Plná cena: 80,77 m ³ * 4 184,54 Kč/m ³	=	337 985,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 83 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 88 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 83 / 88 = 94,3 %		
Koefficient opotřebení: (1 - 94,3 % / 100)	=	0,057
Garáž s terasou na pozemku p.č. 2109/5 - zjištěná cena	=	19 265,16 Kč

2.2 Prádelna na pozemku p.č. 2109/6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkrovní:	nemá podkrovní
Krov:	neumožňující zřízení podkrovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
Prádelna s terasou	3,73*3,75+4,9*4,95+0,95*0,5	= 38,72

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Prádelna s terasou	38,72 m ²	2,95 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Prádelna s terasou	$(3,43 \cdot 3,75 + 4,8 \cdot 1,3 + 0,75 \cdot 0,5) \cdot (2,95)$	= 57,46 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Prádelna s terasou	NP	57,46 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		57,46 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se;

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 45 a větší	N	100
3. Stropy	betonové s izolací a dlažbou	N	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	chybí	C	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₁

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	N	31,80	100	1,54	48,97
3. Stropy	N	19,80	100	1,54	30,49
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	C	8,10	100	0,00	0,00
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					109,33
Koeficient vybavení K ₁ :					1,0933

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vyhovění stavby K _v (dle výpočtu):		*	1,0933
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _c (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 424,22
Plná cena: 57,46 m ³ * 3 424,22 Kč/m ³	=	196 755,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 83 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 93 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 83 / 93 = 89,2 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 89,2 % / 100)	*	0,108
Prádelna na pozemku p.č. 2109/6 - zjištěná cena	=	21 249,61 Kč

2.3 Sklep na pozemku p.č. 2108/3**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
Sklep	4,8*4,9	= 23,52

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Sklep	23,52 m ²	2,95 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Sklep	(4*4,6)*(2,95)	= 54,28 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Sklep	NP	54,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		54,28 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	N	100
3. Stropy	betonové	N	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	chybí	C	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápená omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	N	31,80	100	1,54	48,97
3. Stropy	N	19,80	100	1,54	30,49
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	C	8,10	100	0,00	0,00
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					108,23
Koeficient vybavení K_4 :					1,0823

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0823
Položkový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_6 (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 389,76
Plná cena: 54,28 m³ * 3 389,76 Kč/m³	=	183 996,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 83 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 103 roků

Opotřebení: $100\% \cdot S / PC\check{Z} = 100\% \cdot 83 / 103 = 80,6\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,6\% / 100)$

= 0,194

Sklep na pozemku p.č. 2108/3 - zjištěná cena

= 35 695,26 Kč

2.4 Zahradní domek na pozemku p.č. 2111/6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny l.nadř. podlaží
Podkroví:	nená podkroví
Šrov:	neumožňující zřizení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přizemí	3,5*4,3	=	15,05
půda	3,5*4,3	=	15,05

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přizemí	15,05 m ²	2,34 m
půda	15,05 m ²	1,07 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
přizemí	(3,5*4,3)*(2,34)	=	35,22 m ³
půda	(3,5*4,3)*(1,07)	=	16,10 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
přizemí	NP	35,22 m ³
půda	Z	16,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		51,32 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se;

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100

3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	kovový neumožňující podkrovní	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Části [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,06
Koeficient vybavení K_4 :					0,9606

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9606
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_6 (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 008,60
Plná cena: 51,32 m ³ * 3 008,60 Kč/m ³	=	154 401,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 83 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 93 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 83 / 93 = 89,2 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 89,2 % / 100)	=	0,108

Zahradní domek na pozemku p.č. 2111/6 - zjištěná cena	=	16 675,35 Kč
---	---	---------------------

2.5 Garáž na pozemku p.č. 2111/7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkrovní:	nemá podkrovní
Krov:	neumožňující zřízení podkrovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
přízemí	7,37*2,5	18,43

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	18,43 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
přízemí	(7,37*2,5)*(2,40)	44,22 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	44,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		44,22 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K_4					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_6 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 303,95
Finální cena: 44,22 m ³ * 3 303,95 Kč/m ³	=	146 100,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 56 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 56 = 64,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 64,3 % / 100)	*	0,357
Garáž na pozemku p.č. 2111/7 - zjištěná cena	=	52 157,94 Kč

2.6 Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.16. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	51,25 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_6 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m]	=	3 616,08

Plná cena: 51,25 m * 3 616,08 Kč/m = 185 324,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 89 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 84 / 89 = 94,4\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 94,4\% / 100)$ = 0,056

Podzdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování - zjištěná cena = 10 378,15 Kč

2.7 Garáž na pozemku p.č. 2111/8

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
přízemí	7,37*3,3	= 24,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	24,32 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
přízemí	(7,37*3,3)*(2,40)	= 58,37 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	58,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		58,37 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K_4 :					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_7 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 303,95
Plná cena: 58,37 m ³ * 3 303,95 Kč/m ³	=	192 851,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 66 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 66 = 69,7 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 69,7\% / 100)$ * 0,303

Garáž na pozemku p.č. 2111/8 - zjištěná cena = 58 434,02 Kč

2.8 Plot dřevěný laťový na zděných sloupcích

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Výměra: 46,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] - 435,-
Položový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000
Koeficient změny cen staveb K_c (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 1 210,-
Plná cena: 46,00 m² * 1 210,- Kč/m² = 55 660,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 89 roků
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 84 / 89 = 94,4\%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 94,4\% / 100)$ * 0,056

Plot dřevěný laťový na zděných sloupcích - zjištěná cena = 3 116,96 Kč

2.9 Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Výměra: 3,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] - 1 450,-
Položový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000
Koeficient změny cen staveb K_c (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/ks] = 4 033,32
Plná cena: 3,00 ks * 4 033,32 Kč/ks = 12 099,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 89 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 84 / 89 = 94,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 94,4 \% / 100)$

* 0,056

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupku - zjištěná cena

= 677,60 Kč

2.10 Schodiště betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.4. Schodiště betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

242

Délka:

3,60 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 225,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2920

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 618,84

Plná cena: 3,60 m * 618,84 Kč/m

= 2 227,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 89 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 84 / 89 = 94,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 94,4 \% / 100)$

* 0,056

Schodiště betonové - zjištěná cena

= 124,76 Kč

2.11 Zpevněný dvůr na pozemku p.č. 2109/7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

211

Výměra:

103,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 210,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2420

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 564,98

Plná cena: 103,00 m² * 564,98 Kč/m²

= 58 192,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 89 roku	
Opořebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 84 / 89 = 94,4 \%$	
Koeficient opořebení: $(1 - 94,4 \% / 100)$	* 0,056
Zpevněný dvůr na pozemku p.č. 2109/7 - zjištěná cena	= 3 258,80 Kč

2.12 Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	= 340,-
Polohový koeficient K_p (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,2000
Koeficient změny cen staveb K_s (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m]	= 945,74
Plná cena: 25,00 m * 945,74 Kč/m	= 23 643,50 Kč

Výpočet opořebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků	
Opořebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 45 = 55,6 \%$	
Koeficient opořebení: $(1 - 55,6 \% / 100)$	* 0,444
Přípojka vody - zjištěná cena	= 10 497,71 Kč

2.13 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	= 1 450,-
Polohový koeficient K_p (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,2000
Koeficient změny cen staveb K_s (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/m]	= 4 021,14
Plná cena: 25,00 m * 4 021,14 Kč/m	= 100 528,50 Kč

Výpočet opořebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 84 / 100 = 84,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 84,0 \% / 100)$

* 0,160

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena

= 16 084,56 Kč

2.14 Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_c (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2140

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 371,95

Plná cena: 30,00 m * 371,95 Kč/m

= 11 158,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 25 / 50 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena

= 5 579,25 Kč

2.15 Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Délka:

20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 305,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_c (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2960

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 840,34

Plná cena: 20,00 m * 840,34 Kč/m

= 16 806,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 25 / 50 = 50,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	* <u>0,500</u>
Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena	= 8 403,40 Kč

2.16 Opěrné zdi monolitické z prostého betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.4. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242

Výměra:

$24,9 * 1,5 * 0,5 = 18,68 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	= 2 100,-
Pořadový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* <u>2,2920</u>
Základní cena upravená [Kč/m ³]	= 5 775,84
Plná cena: $18,68 \text{ m}^3 * 5 775,84 \text{ Kč/m}^3$	= 107 892,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 94 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 84 / 94 = 89,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 89,4 \% / 100)$ * 0,106

Opěrné zdi monolitické z prostého betonu - zjištěná cena = 11 436,63 Kč

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky "DRUHÝ KVĚT"

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	2108/3	24,00	5 600,00	134 400,-
§ 2 cen. mapa	zahrada	2111/1	542,00	5 600,00	3 035 200,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2109/1	108,00	5 600,00	604 800,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2109/5	22,00	5 600,00	123 200,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2109/6	39,00	5 600,00	218 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2111/6	15,00	5 600,00	84 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2111/7	18,00	5 600,00	100 800,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2111/8	24,00	5 600,00	134 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2109/7	103,00	5 600,00	576 800,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			895,00 m ²		5 012 000,-

Ocenění porostů na pozemcích

Porosty na pozemku p.č. 2108/3 a p.č. 2111/1

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahradkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jablůň - vysokokmen (neurčeno)	30	1 ks	1 402,-	- 20 %	1 121,60	1 121,60
Součet:						1 121,60 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:						1 121,60 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
smrk Jehličnaté stromy I	25 760,-	60 roků - 20 % + 0 %	1,00 ks 20 608,-	20 608,-
smrk Jehličnaté stromy I	2 150,-	10 roků - 30 % + 0 %	3,00 ks 1 505,-	4 515,-
Travník rekreační, vysetý	130,-	10 roků - 70 % + 0 %	200,00 m ² 39,-	7 800,-
Součet:			32 923,-	
Koefficient stanoviště K _s (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koefficient polohy K _p (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			-	29 630,70 Kč
Porosty na pozemku p.č. 2108/3 a p.č. 2111/1 - zjištěná cena			=	30 752,30 Kč
Cena porostů celkem			=	30 752,30 Kč
Pozemky - celkem			+	5 012 000,- Kč
Pozemky "DRUHÝ KVĚT" - zjištěná cena			=	5 042 752,30 Kč

4. Výnosové ocenění

4.1 Bytový dům "DRUHÝ KVĚT"

V budově lze pronajímat 3 bytové jednotky o přibližně stejné podlahové ploše, 3 garáže a zahradní domek. Cena pronájmu stanovena odborným odhadem je 12000,-Kč/měsíc u bytové jednotky, 1100,-Kč/měsíc u garáže a 500,-Kč/měsíc u zahradního domku.

Náklady na opravy, údržbu a amortizaci stanovují k zanedbanému stavu budovy na 4,0% z reprodukční ceny budov.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.NP			12 000	144 000	4,50
2.	Obytné prostory	2.NP			12 000	144 000	4,50
3.	Obytné prostory	3.NP podkrovní			12 000	144 000	4,50
4.	Ostatní prostory	garáž			1 100	13 200	11,00
5.	Ostatní prostory	garáž			1 100	13 200	11,00
6.	Ostatní prostory	garáž			1 100	13 200	11,00
7.	Ostatní prostory	zahradní domek			500	6 000	6,00
Celkový výnos za rok:						477 600	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	6 510 576
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² ·rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	477 600
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	453 720
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	3 255
Opravy a údržba	4,00 % * RC	Kč/rok	260 423
Správa nemovitosti	0,40 % * RC	Kč/rok	26 042
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	289 720
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	164 000
Míra kapitalizace		%	5,06
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 241 107

5. Porovnávací ocenění

5.1 Bytový dům "DRUHÝ KVĚT"

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	464,71 m ²
Obestavěný prostor:	1 340,88 m ³
Zastavěná plocha:	454,00 m ²
Plocha pozemku:	919,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej rodinného domu 365 m², pozemek 1 066 m²

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům se třemi samostatnými bytovými jednotkami v žádané lokalitě Prahy 4 - Krč, ulice U krčského nádraží. Stavba z roku 1923, smíšená budova cihla + beton, podezdívka kámen, omítka břizolit, 2x garáž, zastavěná plocha + nádvoří činí 270 m², zahrada o výměře 796 m², rovinatý pozemek. Rekonstrukce střechy + půdy - vybudování podkrovního bytu proběhla v roce 2003. Vytápění pomocí plynového kotle (přízemí + první patro), podkrovní byt má samostatný plynový kotel pro vytápění a ohřev vody, ohřev vody v přízemí a 1. patře karmá. Byty v přízemí a 1. patře jsou v původním udržovaném stavu, s možností nového majitele provést rekonstrukci dle vlastních představ, dům je částečně podsklepen cca 42 m². Přízemí: byt 3+1+pracovna o výměře 117 m² (koupelna s vanou, WC samostatně), 1. patro: byt 3+1+pracovna 117 m² + terasa cca 20 m² (koupelna se sprchovým koutem, WC samostatně), podkrovní: byt 2+kk 107 m² + galerie (zvýšené patro) 9,2 m² - lze užívat jako pracovnu, případně možnost malého otevřeného pokoje, koupelna s rohovou vanou, WC společně. Dům se nachází v žádané lokalitě, v zastavbě rodinných domů, nedaleko metra C Kačerov, nebo Poliklinika Budějovická + metro C

Budějovická 6. minut, zastávka autobusu u domu, možnost využití ČD, vlaková stanice Praha - Krč v pěší dostupnosti, v blízkosti Thomayerovi nemocnice a Michelského lesa. Dům je vhodný pro vícegenerační bydlení, či sídlo firmy, služby, kanceláře... Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je strana kupující! V případě dotazů či zájmu o prohlídku mě neváhejte kdykoliv kontaktovat. Doporučuji prohlídku!

Lokalita U krčského nádraží, Praha 4 - Krč

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0.80
K2 Velikosti objektu	1.00
K3 Poloha	1.00
K4 Provedení a vybavení	0.90
K5 Celkový stav	0.80
K6 Vliv pozemku	1.00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1.00



Zdroj:

www.sreality.cz

		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m ²
		0,58	29 826
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
365,00 m ²	1 066 m ²	18 900 000 Kč	51 781 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 300 m2, pozemek 745 m2

Prodej rodinného domu 6+2 na pozemku 745m2, s užitnou plochou 300m2, zast. plocha 119m2, dům je možné využít jako dvougenerační, na pozemku jsou zakrytá parkovací stání (elektrická brána) a garáž. V 1.NP jsou obývací pokoj, ložnice, pokoj s koupelnou a rohovou vanou, kuchyň, samostatná toaleta, vstup do patra a sklepa. V 2.NP jsou dva pokoje, obývací pokoj, kuchyň se vstupem na lodžii, koupelna s vanou, samostatná toaleta, komora (dřívě pokoj pro služebnou), vstup na půdu (místnost možno využít jako podkrovní pokoj) se vstupem na terasu (40m2). V 1.PP jsou dvě místnosti. Dům je vytápěn plynovým kotlem umístěným ve sklepe domu. Dům je připojen na obecní vodovod a má i vlastní studnu. Podlahy - dlažba (podlahové topení), parkety a koberce. V okolí kompletní občanská vybavenost: dobrá dostupnost do centra Prahy - 20minut mhd - autobusová zastávka 50m (autobus 293 - 5 minut metro Kačerov), 10 minut pěšky na stanici metra Roztyly, 600m Tesco expres, 1,2km supermarket Albert a Penny, restaurace, kostel, pošta, 500m na Roztylské náměstí, 1km poliklinika Spořilov, 1km Obč, 750m základní škola Jižní. Číslo zakázky:65717. Tf. energ. náročnosti budovy G

Lokalita Praha 4 - Záběhlíce

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0.80
K2 Velikosti objektu	1.00
K3 Poloha	1.00
K4 Provedení a vybavení	0.80
K5 Celkový stav	0.80
K6 Vliv pozemku	1.00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1.00



Zdroj:

www.sreality.cz

		Celkový koef. K _c 0,51	Upravená j. cena Kč/m ² 22 016
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
300,00 m ²	745 m ²	12 900 000 Kč	43 000 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 500 m², pozemek 1 326 m²

Exkluzivně nabízíme k prodeji ideální polovinu vily se dvěma pozemky o celkové ploše 1326 m². Druhý spoluvlastník uvítá rozdělení domu na bytové jednotky, případně jiné varianty.

Dům je celý podsklepený (150 m²), velikost sklepů a množství větracích oken umožňuje vybudování posilovny, dílny apod. Ve zvýšeném přízemí (přístup po 6 schodech) se nalézá byt o dispozici 2+1, který není v současné době obýván. Z předstíne jsou samostatné vstupy do kuchyně (18 m²), obou pokojů (každý 24m²), WC a komory. Oba velké pokoje mají okna na jih (obývací pokoj má i další okno na západ) do velké zahrady se vzrostlými stromy, velká kuchyně (s dochovanou kuchyňskou linkou z 50-tých let z masivního dřeva) má okno na západ, koupelna má okno na sever. Všechny místnosti jsou mimořádně světlé a dobře větratelné. Po rekonstrukci získáte nadstandardní bydlení v klidné ulici v širším centru Prahy.

Dispozice bytu v 1. patře je obdobná, nachází se zde celkem 3 pokoje a přistavěná kuchyně.

Velká půda vhodná pro vestavbu. Vedle domu jsou přistavěny 2 garáže.

Stavební pozemek, na kterém stojí dům má výměru 630 m². Navazující zahrada o výměře 696 m² se nachází v územním plánu jako vhodná pro stavbu rodinného domu.

V okolí se nachází vilová zástavba a čtyřpodlažní panelové domy. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost (Billa, Kaufland, Lidl, Albert, poliklinika, pošta, základní umělecká škola, rakouské gymnázium, dům dětí a mládeže). Sjezd na pražský okruh, velmi dobrá doprava MHD. Stanice autobusu 100 m od domu.

Bližší informace emailem nebo telefonicky.

Lokalita Na Čikorce, Praha 4 - Modřany

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

www.sreality.cz



		Celkový koef. K _c 0,64	Upravená j. cena Kč/m ² 8 320
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
500,00 m ²	1 326 m ²	6 500 000 Kč	13 000 Kč/m ²

Název: Prodej činžovního domu 250 m²

Prodej ideální poloviny bytového domu v klidné části Prahy 4 - Komořany. Dům je podsklepený, sklepy jsou volné. Dům má novou střechu a plastová okna. Polovinu domu tvoří 8 zařízených bytových jednotek 1+1 o CP 32 m², všechny jsou obsazené. Roční příjem činí 510.000 Kč. Velmi výhodné k investici. V domě je vlastní plynová kotelna. V okolí veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost.

Lokalita Krupná, Praha 4 - Komořany

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

www.sreality.cz



Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
250,00 m ²	0 m ²	10 050 000 Kč	40 200 Kč/m ²
		Celkový koef. K _c 0,58	Upravená j. cena Kč/m ² 23 155

Název: Prodej činžovního domu 416 m²

Nabízíme k prodeji dvoupodlažní činžovní dům z roku 1910 se čtyřmi bytovými jednotkami 2+1 (vždy dvě na patře 51 a 56 m²). Sklepními prostory o velikosti 81 m² a v současné době nevyužívaným půdním prostorem cca 100 m², kde je možnost půdní vestavby dvou dalších bytů. K domu patří předzahrádka před domem a dvorek v přístupný ze společných prostor domu cca 15 m². Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Všechny byty jsou aktuálně tržně pronajaty.

Lokalita K přístavišti, Praha 5 - Zbraslav

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

www.sreality.cz



Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
416,00 m ²	0 m ²	9 600 000 Kč	23 077 Kč/m ²
		Celkový koef. K _c 0,58	Upravená j. cena Kč/m ² 13 292

Název: Prodej činžovního domu 1 089 m²

dům po rekonstrukci, 2 obchody, 12 byt. jednotek, zahrada + dvougaráž Udržovaný dům z r. 1931 o šesti podlažích, z toho 2 podzemní, prostory jsou vymezeny na bytové a nebytové jednotky. Celý dům včetně bytů po rekonstrukci, ve velmi dobrém techn. stavu. Kromě dvou bytů tržní nájemné. Ve vnitrobloku udržovaná zahrada s pergolou, dvougaráž se samostatným vjezdem. Lze využít půdu pro vestavbu a velké prostory v suterénu (nejsou započítány do výměry). Dům se nachází u tramvajové a autobusové zastávky Michelská, 15 min. na Václavské nám., na metro Želivského 10 min. na metro Budějovická 10 min. Nedaleko pošta, Kaufland a veškerá obč. vybavenost

Lokalita U plynárny, Praha 4 - Michle

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,70
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

www.sreality.cz



		Celkový koef. K _c	Upravená j. cena Kč/m ²
		0,40	16 661
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 089,00 m ²	0 m ²	45 000 000 Kč	41 322 Kč/m ²

Název: Prodej činžovního domu 450 m²

Nabízím Vám ke koupi vilu, aktuálně fungující jako penzion, který je možno přebudovat na bytový dům. Vila se nachází ve staré části Prahy 5-Stodůlky. Jedná se o třípodlažní, podsklepený cihlový dům postavený 1974 a nově zrekonstruovaný na penzion v roce 1992. V přízemí domu se nachází recepce s krbem, jídelna, zázemí s kuchyňkou, pokoj a dvouúrovňový malý byteček. Dále je zde pédelna, kancelář, WC, koupelna /je možno využívat samostatný vstup/. V 1. poschodí domu je 6 pokojů s příslušenstvím, komora. Ve 2. poschodí domu je opět 6 pokojů s příslušenstvím, plus komora. Dům je z poloviny podsklepený, topení pro první dvě poschodí zajišťuje tepelné čerpadlo Daikin Altherma, vytápění posledního patra zajišťují elektrické přímotopy, pro případ nouze je v domě připravený elektrický kotel. Za domem je hezká zahrádka s možností posezení a grilování, zahradní domek pro uskladnění zahradního nábytku, sekačky a pod. Před domem je taktéž možnost venkovního posezení za hezkého počasí. Na pozemku pod uzamčením jsou parkovací stání pro 4 auta, před domem je vyhrazené parkování pro dalších 5 aut. Nemovitost se prodává ve stávajícím stavu. Neváhejte mě kontaktovat ohledně prohlídky.

Lokalita K Vidouli, Praha 5 - Stodůlky

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00



K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		www.sreality.cz	
		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		0,58	15 232
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
450,00 m ²	0 m ²	11 900 000 Kč	26 444 Kč/m ²

Název: Prodej činžovního domu 371 m²

Exkluzivně nabízíme k prodeji činžovní dům v klidné ulici Na Farkáně (500 m od stanice Radlická, metro B nebo tramvaj č. 7, popř. bus 137). Dům se nachází na svažitém pozemku o rozloze 522 m² s výhledem do radlického údolí. Dům má celkem 4 podlaží (včetně podkrovní). V současnosti je v domě 5 bytových jednotek - 2 jednotky 3+1, 2 jednotky 2+KK a jedna jednotka 1+KK. Dům je v udržovaném stavu (opravená fasáda). V rámci renovace je možno dům rozdělit na více bytových jednotek a prodat nebo pronajmát. V docházkové vzdálenosti se nachází centrála banky ČSOB (2 500 zaměstnanců) a další firmy. V okolí se plánuje další výstavba kancelářských prostor (areál bývalé Waltrovky). Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Orientace domu a pozemku je na jihozápad. U jednotek v 1. NP je možno dodělat výstup na zahradu. U domu se nachází garáž pro dvě auta. Možnost dalšího parkování před domem. Rozvody vody v 1. a 2. NP jsou v pozinku, ve 3. a 4. NP v plastu. Sítěcha je v původním udržovaném stavu, elektro je v mědi v selém domě. Odpady jsou v litině a keramice. Okna jsou původní špaletová, pouze ve 4.NP jsou plastová.

Lokalita Na Farkáně IV, Praha 5 - Radlice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:		www.sreality.cz	
		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		0,51	21 389
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
371,00 m ²	0 m ²	15 499 000 Kč	41 776 Kč/m ²

Název: Prodej činžovního domu 488 m²

Činžovní dům, 488 m², který se nachází v Praze 5 - Řeporyje. Obytná část - 1+kk (možnost dalšího rozšíření o půdní prostory), 3+1, 4+1, možnost vybudování dalších 5 bytových jednotek. Obchodní část - 2 prodejny se vstupem z ulice: Pizzeria a Obchod. Dům je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci s možností připojení na plyn, vytápění je zajištěno tepelnými čerpadly. Celý objekt (mimo jednoho bytu) je těžně pronajat. Výborná dopravní dostupnost, 5 min. Metro B, zastávka Luka, Lužiny či Stodůlky. Více informací v RK. Z důvodu, že před zadáním do inzercce nebyl k dispozici platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G.

Lokalita Smíchovská, Praha

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m ²
		0,58	16 407
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
488,00 m ²	0 m ²	13 900 000 Kč	28 484 Kč/m ²

Název: Prodej činžovního domu 496 m²

Nabízíme k prodeji činžovní dům se čtyřmi bytovými jednotkami 2+1. Jsou vždy dva byty na patře o rozloze 56 m² a 58 m². Dům je v původním stavu a nachází se v klidné části Prahy – ul. Bieblova. Za domem je menší dvůr přístupný ze společných prostor domu. Celková plocha domu je 496 m². V případě zájmu o nemovitost nám zašlete e-mail. Děkujeme za spolupráci.

Lokalita Bieblova, Praha - Smíchov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m ²
		0,58	11 898
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
496,00 m ²	0 m ²	10 246 000 Kč	20 657 Kč/m ²

Název: Prodej činžovního domu 480 m²

Exkluzivně nabízíme 4-patrovou činžovní vilu z 30. let minulého století, 3 x byt o výměře 120 m², v suterénu 1 x garsoniéra a nebytový prostor, s celkovým pozemkem 742 m². Praha 5 Smíchov, Přešňská ul Byty v prvním až třetím nadzemním podlaží jsou o dispozicích 3+1 s koupelnou a wc. V každém je navíc menší pokoj, dříve sloužil jako pokoj pro služebnou. Vytápění bytů je plynové - vlastní plynový kotel. Každý byt má vlastní měření plynu a elektřiny. V podzemním podlaží se nachází malý byt, který má na jižní straně výstup na terasu, dále je zde umístěn nebytový prostor, sklep a prádelna. Byt v suterénu je vytápěn přímotopem, nebytový prostor akumulacími kamny.

Plocha bytu představuje 80% z celkové plochy domu (přibližně 400 m²). Podlahy bytů jsou převážně parketové (původní, broušené a lakované), dále pvc, dlažby. Okna dřevěná - špaletová, také dveře dřevěné. Jednotlivé byty propojuje teracovitě schodiště, ze kterého je v 3. NP vstup na prostornou půdu. Střešní krytina byla v roce 1996 vyměněna betonovými taškami BRAMAC. Samotný dům je západní součástí dvojdomu, což částečně charakterizuje tuto lokalitu. Je zde prostorná zahrada o výměře 549 m², na které je v jižní části umístěna garáž, která je v této době, díky špatné přístupnosti z ulice Plzeňská, nepoužívaná. V místě garáže, tedy v ulici Plzeňská, plánoval původní majitel vybudování nebytového prostoru, který by kopíroval celou šíři pozemku. S výstavbou počítá i místní územní plán. Nemovitost je určena k rezidenčnímu bydlení, ocení ji však i investoři z řad podnikatelů, ke zřízení sídla firmy. Pro více informací a fotografií volejte k nám do kanceláře. Číslo nabídky 63176Tf, energ. náročnosti budovy G

Lokalita Plzeňská, Praha 5 - Smíchov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

www.sreality.cz



Užitná plocha	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
480,00 m ²	0 m ²	22 000 000 Kč	45 833 Kč/m ²
		Celkový koef. K _c 0,58	Upravená j. cena Kč/m ² 26 400

Název: Prodej činžovního domu 2 471 m²

Prodej činžovního domu o CP 2.471 m², Praha 5 - Smíchov, ul. Plzeňská. Plocha parcely je 977 m², celková zastavěná plocha činí 798 m². Objekt je v současné době využíván jako administrativní budova s kancelářemi, sklady a výrobními prostory. Objekt se skládá ze dvou traktů, které jsou odděleny zpevněným nádvořím s 6 parkovacími místy. Přední trakt (podlahová plocha 1.041 m²) je o 5 NP, je částečně podsklepen a v minulosti byl využíván jako pavlačový dům (bývalá dispozice bytů zůstala). V současné době je využíván jako administrativní budova. Zadní trakt (podlahová plocha 1.430 m²) má 5 NP a je zcela podsklepen. Je využíván k pronájmu kancelářských a výrobních prostor. Objekt nabízí spoustu možností budoucího využití - lze zde vybudovat byty, případně objekt využít jako možnost k vybudování hotelu či jiného zařízení podobného typu. V místě je veškerá občanská vybavenost. Cena k jednání.

Lokalita Plzeňská, Praha

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00



K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		www.sreality.cz	
		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		0,58	13 986
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
2 471,00 m ²	0 m ²	60 000 000 Kč	24 282 Kč/m ²

Název: Prodej činžovního domu 2 380 m²

Nabízíme Vám možnost investice do činžovního domu v Praze, ulice Zborovská. Užitná plocha činí 2380 m². Jedná se o 6 nadzemních podlaží. V domě jsou bytové jednotky a nebytové prostory. Vzhledem k diskretnosti nabídky sdělíme více informací pouze na osobním jednání. V případě zájmu o nemovitost nám zašlete e-mail. Děkujeme za spolupráci.

Lokalita Zborovská, Praha - Praha 5

Použité koeficienty:

K1 Redukce průměrné ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,50
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

www.sreality.cz



		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		0,29	21 007
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
2 380,00 m ²	0 m ²	173 600 000 Kč	72 941 Kč/m ²

Název: Prodej činžovního domu 700 m²

Mimořádná investiční příležitost! Objekt k bydlení na pozemku obdélníkového tvaru o výměře 2250m² s 6 bytovými jednotkami, 4 jednotky v patře a 2 v přízemí. Vše ve výborném stavu. Objekt o užitné ploše více než 700m², halou (ocelovým přístřeškem) 342m² a garáží pro 4 vozy na naprosto lukrativním a strategickém místě v Praze 5 - Motole, pár set metrů od stanice metra A Motol a výhledově na Plzeň. Možná realizace mnoha investičních záměrů, hotová studie na možné zvětšení hmoty objektu a zastavitelnosti pozemku. Ojedinelá nabídka, nejen v rámci širšího centra Prahy! Ukazatel energetické náročnosti: G* (v tuto chvíli probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován).

Lokalita Za opravňou, Praha 5 - Motol

Použité koeficienty:

K1 Redukce průměrné ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80



K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		www.sreality.cz	
		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
		0,58	21 065
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
700,00 m ²	0 m ²	25 600 000 Kč	36 571 Kč/m ²

Název: Prodej činžovního domu 2 471 m²

Prodej činžovního domu-nyní administrativní budova 2.471 m² Praha 5 - Smíchov, Plzeňská ul. Prodejní cena: 59.000 000,-Kč k jednání (včetně provize, právního a finan. servisu) - 24.282,-Kč za m². Dům je nyní jako administrativní budova, dříve bytový dům v Praze 5-Smíchov, Plzeňská ul. (lze zpětně přestavět na bytový dům, ubytovací zařízení případně i hotel) v úrovni a s výhledem do zeleně, dnes nefunkčního Malostranského hřbitova, poblíž křižovatky Anděl s celkovou podlahovou plochou 2.471 m² ve dvou traktech (přední a zadní) a vjezdem do dvora. Parcela 977 m², 179 m² dvůr-zpevněná plocha s rampou-možnost parkingu. Přední trakt - 5NP, 1PP (částečně podsklepen-skladové prostory, truhlářská dílna). 1-5NP kancelářské prostory se sociálním zázemím, ve 3NP je byt 1+1. Zadní trakt - 5NP, 1PP (plně podsklepen), 1NP-skladové, kancel. prostory, dílna, sociál.zázemí, 2-5NP kancel.prostory se sociál.zázemím. Stav objektů: velmi dobrý, po rekonstrukci a s pravidelnou údržbou, zděná stavba, objekty napojeny na veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod, topení-centrální plyn.kotelna, 230V, 400V, telefon, internet, kabel.rozvody, EZS. Pozn.: Současný majitel může zůstat jako nájemce nového majitele v menší části objektu, ale může se i vystěhovat. Přední trakt-hlavní objekt 1.041 m² podlahová plocha a 270 m² zastavěná plocha Zadní-dvorní trakt 1.430 m² podlahová plocha a 528 m² zastavěná plocha. Celkem podlahová plocha 2.471 m² a celkem zastavěná plocha 798 m².

Lokalita Plzeňská, Praha 5 - Smíchov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz



		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
		0,58	13 753
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
2 471,00 m ²	0 m ²	59 000 000 Kč	23 877 Kč/m ²

Název: Prodej: Rodinný dům (Činžovní domy) Praha 5 - Praha - Jinonice

Popis nemovitosti

Zprostředkujeme Vám prodej cihlového bytového domu s 6 byty po kompletní rekonstrukci v roce

2007. Dům se skládá z 6 bytů ve 3 podlažích, v prvním podlaží se nachází byty 1+1 (26 m²), 2+kk (37 m²) a 3+kk (47 m²), ve druhém podlaží 1+1 (46 m²) a 3+kk/T (88 m²). Poslední podlaží domu tvoří mezonetový byt o velikosti 5+kk/T (136 m²) s maximální mírou soukromí a komfortu (vzdávný, otevřený prostor s přístupem na terasu, velkoryse dimenzovaná koupelna). Perfekcionistačká rekonstrukce domu byla provedena s přihlédnutím ke klasickému stylu domu (parkety, dřevěná okna, skleněné vitráže ve společných prostorech). K dispozici jsou 2 vedle sebe umístěná garážová stání v nedalekém bytovém domě, které jsou rovněž součástí prodeje. Vytápění a ohřev vody je řešen plynovým kotlem, zabezpečení oken roletami. Pozemek o velikosti 257 m² nabízí v zadní části příjemný prostor k posezení v prostředí okrasné zeleně, v zadní části pozemku je odděleně situováno technické zázemí a skladový prostor. V místě je k dispozici veškerá myslitelná občanská vybavenost (Galerie Nové Butovice 3 minuty autem), metro Nové Butovice vzdáleno 5 minut chůze, zastávka autobusu 50 m. Pro sportování a relaxaci se v blízkosti nachází proslulá Prokopské údolí a sportovní klub s dětským hřištěm. Třída energetické náročnosti budovy: D. Jedná se o zajímavou investici či ideální reprezentativní sídlo firmy s výbornou dopravní dostupností. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

Lokalita Praha - Praha 5 - Praha - Jinonice, Karlštejská

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

www.ceskereali.cz

ty.cz

		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m ²
		0,58	26 308
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
416,00 m ²	416 m ²	19 000 000 Kč	45 673 Kč/m ²

Název: Prodej: Rodinný dům (Činžovní domy) Praha - Smíchov

Popis nemovitosti

PŘIPRAVUJEME - Exkluzivní prodej činžovního domu postaveného na konci 19. stol. v staré zástavbě činžovních domů na Praze 5 - Smíchov. Dům má dvě nadzemní podlaží, je podsklepený, a má nevyužitě podkroví. V domě je 5 bytových jednotek o dispozicích 2 x 2+1, 1 x 2+kk a 2 x 1+1. Celková obytná plocha činí 234 m², suterén se sklepem má plochu celkem 50 m² a nevyužitě půdní prostory do cca 150 m².

Dům stojí na pozemku o celkové velikosti 370 m², resp. se jedná o pozemek velikosti 230m² (zastavěná plocha a nádvoří) a přilehlý pozemek o velikosti 140m² (zahradu). Možnost parkování u domu bez parkovacích zón. Dům má výnos z komerčního nájemného, kdy má velký potenciál pro další komerční využití tj. možnost zvětšení min. o půdní vestavbu či nástavbu 3NP.

Lokalita je dobře dostupná městskou dopravou, metro „Anděl“ vzdáleno jednu tram i bus zastávku, metro „Smíchovské nádraží“ v docházkové vzdálenosti cca 10 min. V okolí je veškerá občanská vybavenost, v blízkosti je obchodní centrum Nový Smíchov/Anděl, Smíchovské nádraží, plavecký bazén a fitness.

(Energetická třída v současné době nestanovena, tedy prozatím uvedena třída G).

Lokalita Praha - Praha - Smíchov, Pod Brýťovou

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

www.ceskereali.cz

ty.cz

		Celkový koef. K_c 0,58	Upravená j. cena $K\text{č}/\text{m}^2$ 20 029
Užitná plocha	Výměra pozemku,	Celková cena	Jednotková cena
430,00 m^2	0 m^2	14 952 000 Kč	34 772 $\text{Kč}/\text{m}^2$

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	8 320 $\text{Kč}/\text{m}^2$
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 867 $\text{Kč}/\text{m}^2$
Maximální jednotková porovnávací cena	29 826 $\text{Kč}/\text{m}^2$
Stanovená jednotková porovnávací cena	18 867 $\text{Kč}/\text{m}^2$
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	464,71 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	8 767 684 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Bytový dům 3 177 161,00 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Garáž s terasou na pozemku p.č. 2109/5 19 265,00 Kč

2.2 Prádelna na pozemku p.č. 2109/6 21 250,00 Kč

2.3 Sklep na pozemku p.č. 2108/3 35 695,00 Kč

2.4 Zahradní domek na pozemku p.č. 2111/6 16 675,00 Kč

2.5 Garáž na pozemku p.č. 2111/7 52 158,00 Kč

2.6 Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování 10 378,00 Kč

2.7 Garáž na pozemku p.č. 2111/8 58 434,00 Kč

2.8 Plot dřevěný laťový na zděných sloupech 3 117,00 Kč

2.9 Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků 678,00 Kč

2.10 Schodiště betonové 125,00 Kč

2.11 Zpevněný dvůr na pozemku p.č. 2109/7 3 259,00 Kč

2.12 Přípojka vody 10 498,00 Kč

2.13 Přípojka kanalizace DN 200 mm 16 085,00 Kč

2.14 Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi 5 579,00 Kč

2.15 Plynová přípojka do DN 40 8 403,00 Kč

2.16 Opěrné zdi monolitické z prostého betonu 11 437,00 Kč

273 036,00 Kč

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky "DRUHÝ KVĚT" 5 042 752,00 Kč

4. Výnosové ocenění

4.1 Bytový dům "DRUHÝ KVĚT" 3 241 107,00 Kč

5. Porovnávací ocenění

5.1 Bytový dům "DRUHÝ KVĚT" 8 767 684,00 Kč

Porovnávací hodnota	8 767 684 Kč
Výnosová hodnota	3 241 107 Kč
Věcná hodnota	8 492 948 Kč
Hodnota pozemku	5 042 752 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	0 Kč

Obvyklá cena

8 514 830 Kč

slovy: Osmmilionůpětsetčtrnácttisícosmsetřicet Kč

zpracováno programem NEMExpress AČ, verze: 3.4.7

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena se vypočítá aritmetickým průměrem z hodnot věcné, porovnávací a výnosové (s hodnotou pozemku).

Závěr

Hlavní objekt má ve špatném technickém stavu prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti a některé vedlejší stavby jsou na hranici mezního stavu únosnosti nosných konstrukcí.

Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu odhaduji na 9 000 000,-Kč.

V Praze 3.3.2016

Ing. Michal Roubíček

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem pořídil jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, Sp. zn. 28/2011 ze dne 6.12.2011 pro základní obor ekonomika, obzvláště v souvislosti se zvláštní specializací posuzování nemovitostí.
------------------------------	---

Znalecký posudek č. 156-07-2016 je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zák. č. 99/1963 Sb. v platném znění.
V souladu s tímto ustanovením zákona prohlásuji, že jsem si vědom svého následného vztahů a odpovědnosti znalceřského posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 156-07-2016 znalecký list dělník.

Znalečné a nákladů nákladů účtují doložkem č. 201607150

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Nahlížení do KN - info o pozemcích	9
Kopie katastrální mapy ze dne 3.3.2016	1
Cenová mapa pozemků Praha 2016	1
Zápis z místního šetření - zaměření vedlejší stavby	1
Mapa oblasti ze dne 1.3.2016	1
Fotodokumentace	12
Technická dokumentace - výkresová část z archivu MČ Praha 4	5

Nahlášení do KN p.č. 2111/7

13.11.2017

Právní územní stav k 31.12.2016

Informace o pozemku

Číslo listu
 Účel
 Kódování
 Účastník
 Společnost
 Účastník
 Nápis list
 Územní stav
 Druh pozemku



Společnost

Kódování
 Územní stav

Vlastníci jiní oprávnění

Vlastník pozemku 1.000

.....

Druhí oprávnění vlastníci ve vlastnictví pozemku 1.000

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ne 1.000

.....

Územní stav 1.000

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Kopie katastrální mapy ze dne 3.3.2016



Pozemek p.č. 2109/1 v k.ú. č. 727873

Cenová mapa pozemků Praha 2016



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2016

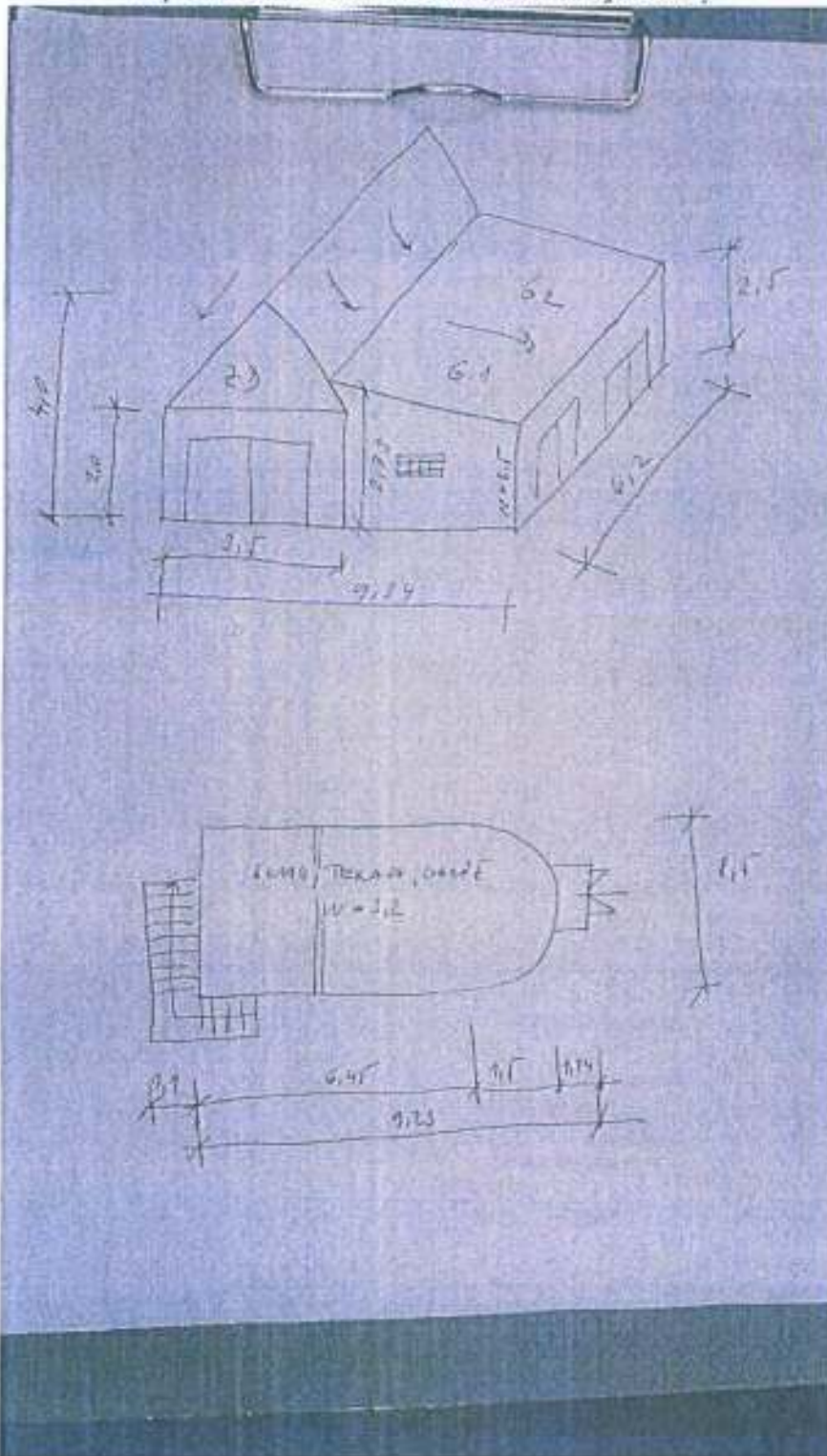


Katastrální území	
Název	Braniš
Parcela	
Číslo parcely	2165/1
Cena 2016	
Mapový list	85
Cena	5900 Kč/m ²
Skupina	5500

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při srovnání cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění písmém k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01; 2001: 1.3.01-31.12.01; 2002: 1.1.02-31.3.03; 2003: 1.4.03-31.1.04; 2004: 1.2.04-31.1.05; 2005: 1.2.05-31.1.06; 2006: 1.2.06-31.12.06; 2007: 1.1.07-31.12.07; 2008: 1.1.08-31.12.08; 2009: 1.1.09-31.12.09; 2010: 1.1.10-31.1.11; 2011: 1.2.11-31.12.11; 2012: 1.1.12-31.12.12; 2013: 1.1.13-31.12.13; 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15; 2015: od 15.1.15-14.1.16; 2016: od 15.1.16

Vydáno dne: 1.3.2016

Zápis z místního šetření - zaměření vedlejší stavby



Mapa oblasti ze dne 1.3.2016

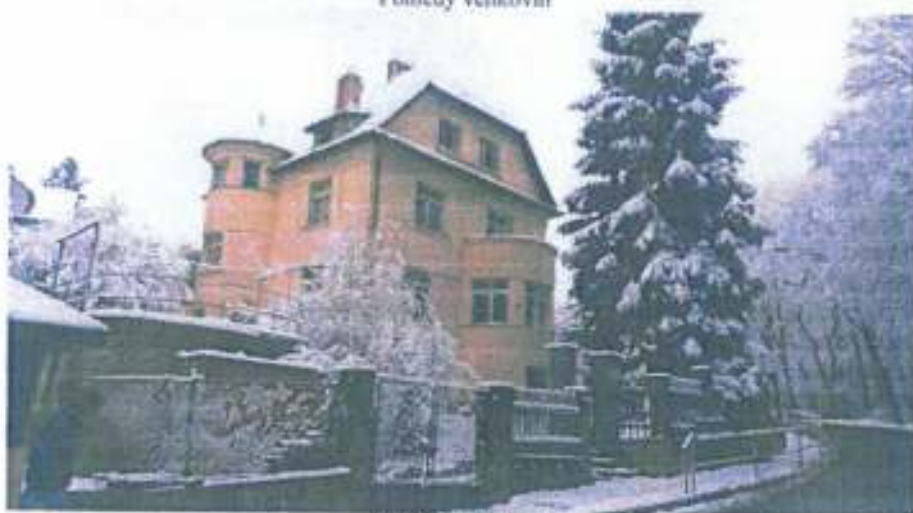


Pozemek p.č. 2109/1 v k.ú. č. 727873

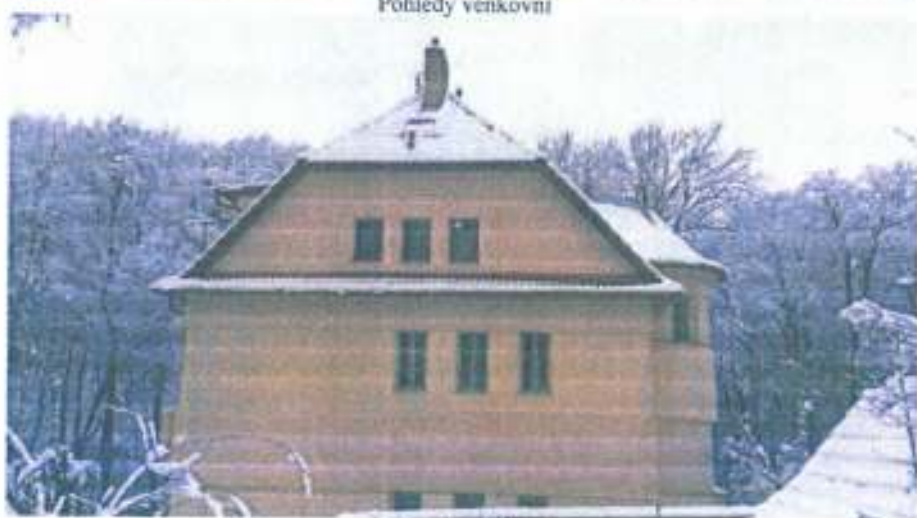
Fotodokumentace



Pohledy venkovní



Pohledy venkovní



Pohledy venkovní

Fotodokumentace



Prostor mezi garážemi a bytovým domem



Vzlínající vlhkost na zdivu



Fotodokumentace



Rozpadající se zdivo



Čirák s terasou



ZD venkovní schodiště

Vedlejší stavby



Zahradní domek na pozemku 2111/6



Čarůžka na pozemcích 2111/7 a 2111/8



Čarůžka a zahradní domek

Poruchy



Zdivo s odpadlou omítkou



ŽB venkovní schodiště shora



Oplocení



Prádelna

Poruchy



Zdivo oploceni



Rozvody vody



schodiště do sklepa a vlhkost zdiva



zařizovací předměty - vana

Poruchy



Vlhkost zdiva



Prasklina v nadpraží



Propadlá nášlapná vrstva podlahy



Poruchy zatékání balkonem do fasády

Poruchy



Napadení dřevní hmoty podlahy



Demontované ústřední topení



Výkvěty solí na zdivu v 1.PP



Chybějící podbíjení

Poruchy



Chybějící nátěry dveří



Chybějící okenní křídlo



Totální destrukce zábradlí balkonu



Destrukce dřevní hmoty oken

Poruchy



Chybějící kování



Prádelna - stropní konstrukce



Fasáda domu



Neobezděná vana

Poruchy



rozpádající se obklad půdiček ve 3.NP



Protékající střecha nad garáží



Trhliny ve zdivu



Trhliny ve zdivu

Poruchy



Zničené umyvadlo z protékající vody



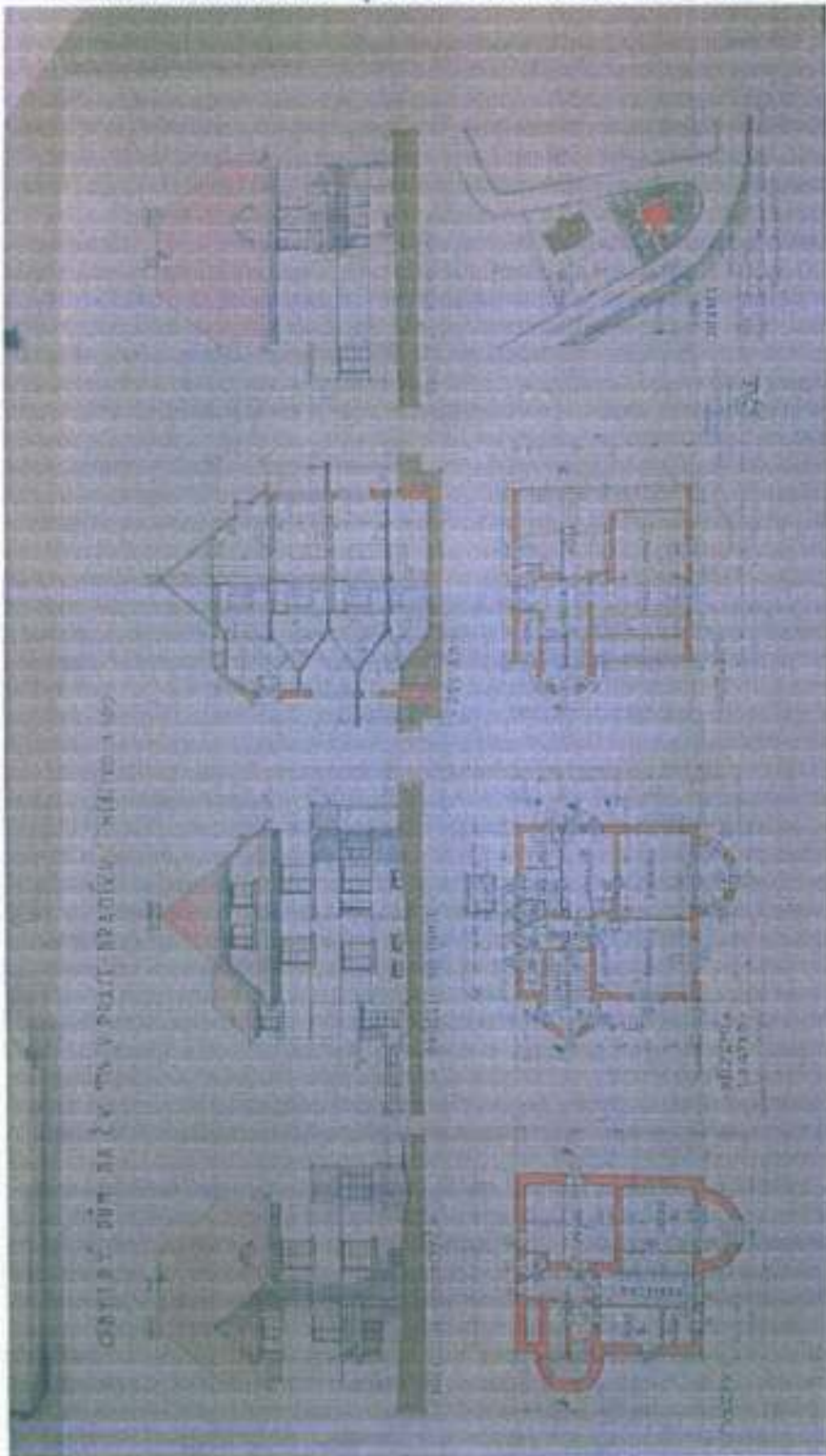
Proteklé nadpraží



Vstup na balkon - promáčené zdivo

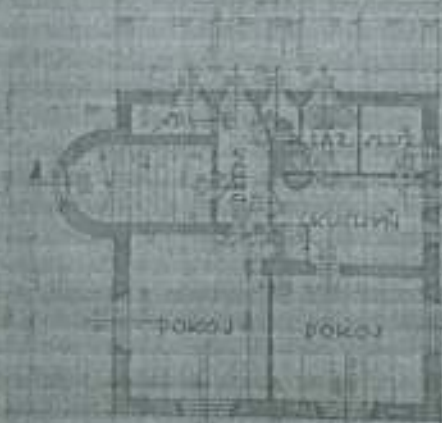
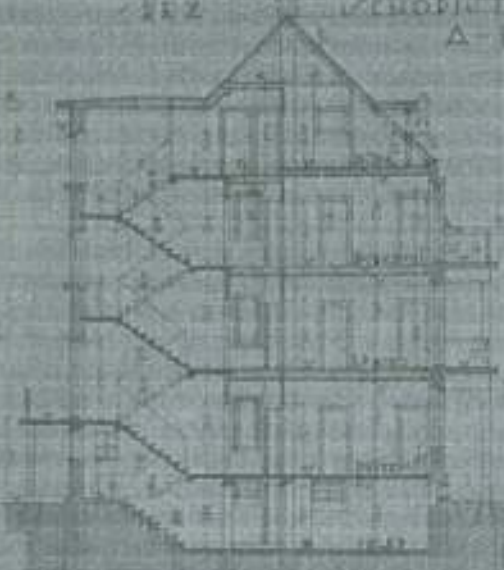


Plíseň pod dveřmi



PRÁZE XV BRANIKU MĚSTSKO

ŘEZ VE VCHODNÍM
Δ-8

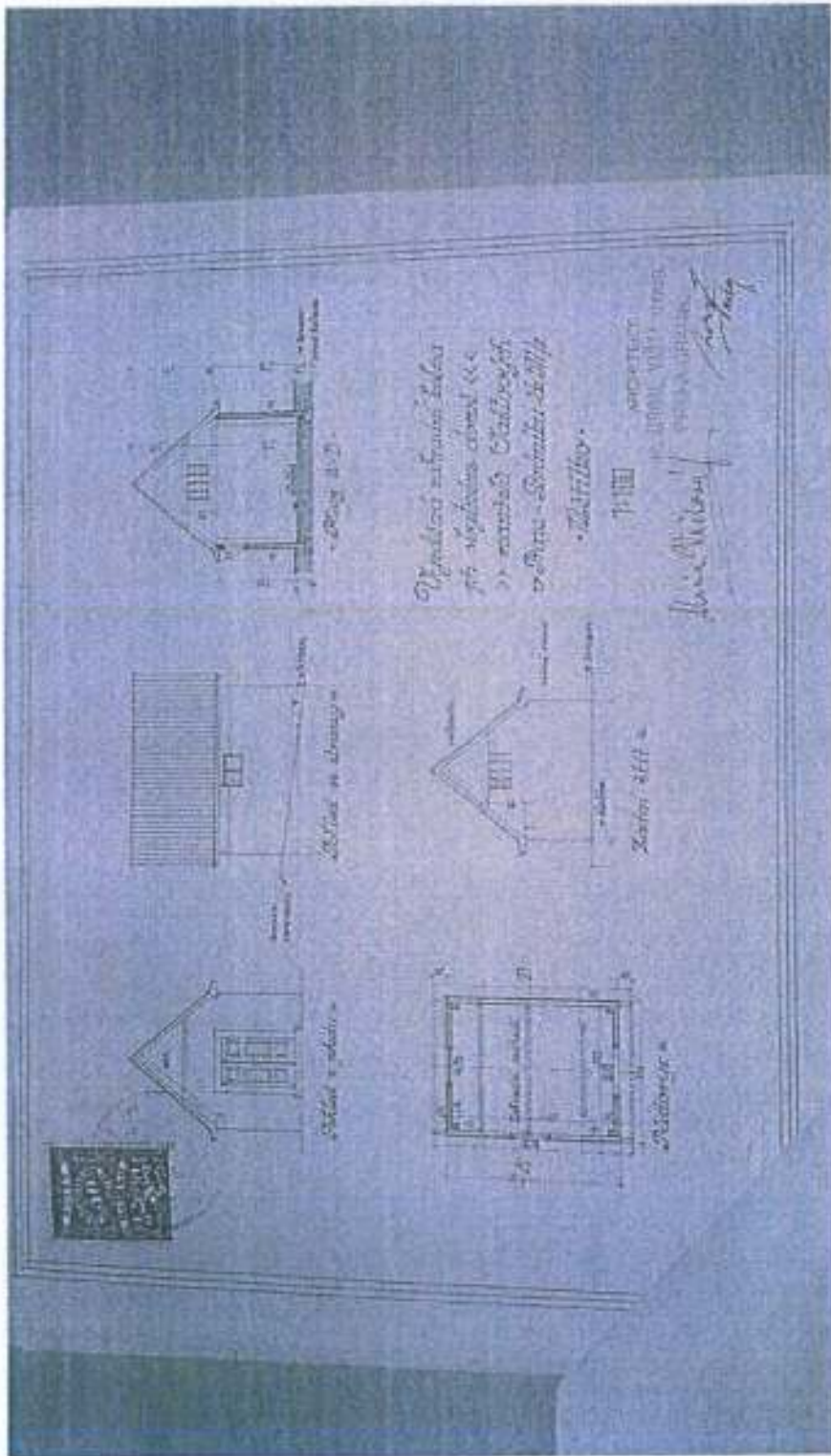


POKOUJ

BALCON

VAZBA K 10

Zahradní domek



Garáže dostavba v roce 1970.

