

# Příloha 4: Znalecký posudek pro výpočet porovnávací hodnoty bytového domu

budova vícebytová - objekt k bydlení č.p. 138 na pozemku parc.č.159,  
pozemku parc.č. 159 vč. příslušenství  
k.ú. Vršovice, obec Praha

Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:

2.9.2016, tzn. právní účinky vkladu práva do KN

## Popis oceňovaných nemovitých věcí:

### *Stavba objektu bydlení – budova vícebytová:*

Jedná se o dům s nájemními byty a obchodními prostory, nepravidelného půdorysu, o jednom podzemním podlaží (PP), pěti nadzemních podlaží (NP) a podkroví (6.NP) pod sklonitou střechou. Dům je ze začátku 20.století, v roce 1928 byla provedena nástavba 5.NP. Po roce 2000 vestavba bytové jednotky a atelieru v půdním prostoru. Dům je ve stavu se zanedbanou údržbou, bytové jednotky většinou podstandardního vybavení.

V bytovém domě jsou ke dni ocenění 2 nebytové obchodní prostory v 1.NP – Galerie piva a obchod Share Idea - Art – Caffee, 2 nebytové prostory v 1.PP – sklad Galerie piva a další nebytový prostor, v 2.NP – 5.NP je celkem 8 bytových jednotek, v 6.NP je bytová jednotka dispozice 1+1 a nebytový prostor – atelier, a dále půdní prostor. Ke dni ocenění jsou dle informace objednatele všechny prostory pronajaty.

Nemovitá věc je situována při ulici Krymská, v řadě bytových domů.

### *Pozemek stavební:*

č.parc.159, druh pozemku dle KN zastavěná plocha a nádvoří, výměra 250 m<sup>2</sup>

Větší část pozemku je zastavěna objektem k bydlení, na menší části je „dvorek“ – směrem do vnitrobloku.

## **2. POSUDEK**

### **2.1 Pozemek stavební §2**

#### a) popis

Podle informace z katastru nemovitostí se jedná o pozemek:

pozemek č.parc. 159	zastavěná plocha a nádvoří	250 m <sup>2</sup>
---------------------	----------------------------	--------------------

Obec Praha má ke dni ocenění zpracovanou a platnou cenovou mapu stavebních pozemků - obecně závazná vyhláška č.12/2015 Sb. hl.m.Prahy, kterou se mění vyhláška č.32/1998 Sb. hl.m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů.

## 2.2. Budova – objekt bydlení

### a) Popis

Jedná se o dům s nájemními byty nepravidelného půdorysu, o jednom podzemním podlaží (PP), pěti nadzemních podlažích (NP) a podkroví (6.NP) pod sklonitou střechou. Dům je ze začátku 20.století, v roce 1928 byla provedena nástavba 5.NP. Po roce 2000 vestavba bytové jednotky a atelieru v půdním prostoru. Po dobu užívání proběhly částečné modernizace 2 bytových jednotek (1980 a 1991). V roce 2006 výměna oken v prostoru schodiště směrem do dvora za plastová. Dům je ve stavu se zanedbanou údržbou, bytové jednotky podstandardního vybavení.

Dům je zděné konstrukce, proměnlivé tloušťky zdiva – v 1.PP tl. 83 cm, boční zdivo pouze tl. 45 cm, v 1.NP až 4.NP tl. zdiva 68 cm, boční 45 cm, v 5.NP tl. zdiva 45 a 30 cm, v 6.NP tl. obvodových konstrukcí 25 – 30 cm. Mezibytové příčky s nedostatečnou zvukovou izolací. Střešní konstrukce – dřevěný krov, střešní krytina tašková, nad cca ¼ půdorysu plechová krytina (Cu). Stropy – v 1.PP klenby, v ostatních podlažích rovný strop, v 6.NP částečně kopíruje tvar střechy. Schody kamenné a teracové a betonové. Dveře jsou dřevěné, hladké plně, okna dřevěná špaletová dvojitá, část plastová (schodiště), vrata nejsou. Povrchy podlah – v nebytových prostorech většinou dlažba a částečně betonová mazanina, v bytových jednotkách v obytných místnostech vlasy a PVC, v ostatních místnostech PVC a dlažba. Keramické obklady v koupelnách / sprchových koutech a kuchyních / kuchyňských koutech. Vnitřní instalace – elektroinstalace, vnitřní vodovod a kanalizace, vnitřní plynovod. Vytápění v části bytových jednotek lokální – elektrické přímotopy a WAV, v části bytových jednotek etážové kotlem na plyn. Ve větších bytových jednotkách vana, v menších sprchové kouty. WC ve všech bytových jednotkách i nebytových prostorech.

### Dispozice

V bytovém domě jsou ke dni ocenění 2 nebytové obchodní prostory v 1.NP – Galerie piva a obchod Share Idea - Art – Caffee, 2 nebytové prostory v 1.PP – sklad Galerie piva a další nebytový prostor, v 2.NP – 5.NP je celkem 8 bytových jednotek, v 6.NP je bytová jednotka a nebytový prostor – atelier, a dále půdní prostor. Ke dni ocenění jsou dle informace objednatelé všechny prostory pronajaty.

podlaží	využití	dispozice	výměra (m <sup>2</sup> )
1. PP	nebytový prostor		17,6
1. PP	sklad - galerie piva		18,0
1. NP	obchodní prostor - Galerie piva		56,2
1. NP	obchodní prostor - Share Idea - Art – Caffee		43,7
2. NP	byť č. 1	1+1	47,1
2. NP	byť č. 2	2+1	70,3
3. NP	byť č. 3	1+1	47,1
3. NP	byť č. 4	2+1	70,6
4. NP	byť č. 5	1+1	47,0
4. NP	byť č. 6	2+1	70,3
5. NP	byť č. 7	2+1	59,7
5. NP	byť č. 8	2+1	61,7
6. NP	ateliér (nebytový prostor)		38,2
6. NP	byť č. 9	1+1	56,4

b Výměry

zastavěná plocha (ZP):

$$12,50 * 14,90 - 3,90 * 2,00 - \frac{1}{2} 1,35 * 3,82 = 175,87 \text{ m}^2$$

průměrná zastavěná plocha (PZP):

$$175,87 \text{ m}^2$$

průměrná výška podlaží:

$$(175,87 * 3,50 + 175,87 * 4,00 * 4 + 175,87 * 3,40 + 175,87 * 2,70) / 175,87 = 3,66 \text{ m}$$

obestavěný prostor stavby (OP):

$$175,87 * (0,10 + 25,60 + \frac{1}{2} 2,80) = 4\,766,08 \text{ m}^3$$