2. Úvod

Na základě objednávky městem Příbram (OBJ1912955) bylo provedené statické zhodnocení stávajícího stavu nosných konstrukcí objektu, včetně ověření vhodnosti pro případnou rekonstrukci.

Prohlídka byla prováděná vizuálně, místy byla vrypy ověřována kvalita zdicích prvků, malty a dřeva, místy byly prováděny poklepy.

Tato zpráva je zaměřená pouze na nosné konstrukce za účelem celkového zhodnocení, nikoliv technické vybavení objektu.

3. Podklady, literatura, normy

Podklady:

- Původní dokumentace z počátku minulého století nebyla k dispozici
- Zaměření stávajícího stavu LŠU, Příbram II/145 – půdorysy, řezy, pohledy a technická zpráva (Projektové středisko – okresní podnik služeb Příbram) 11/1979
- Průvodní zpráva – studie přestavby LŠU, Příbram II/145 – pouze průvodní zpráva (Projektové středisko – okresní podnik služeb Příbram) 11/1979
- Kolaudační rozhodnutí (odbor výstavby v Příbrami) – rekonstrukce prostor pro účely pracoviště banky z roku 1991
- Průkaz energetické náročnosti budov (Ing. Michal Havrlík, Ph.D.) 9.6.2019
- Průzkum in-situ statikem ze dne 19.9.2019 a 2.10.2019

Literatura:

- Konstrukce pozemních staveb – poruchy a rekonstrukce staveb (Prof. Jiří Witzany)
- Rekonstrukce staveb (Prof. Ing. Tomáš Vaněk, DrSc.)
- Příručky pro navrhování dle EC (ČKAIT)

Normy:

- ČSN EN 1990 (EC)	Zásady navrhování konstrukcí
- ČSN EN 1991 (EC 1)	Zatížení konstrukcí
- ČSN EN 1992 (EC 2)	Navrhování betonových konstrukcí
- ČSN EN 1993 (EC 3)	Navrhování ocelových konstrukcí
- ČSN EN 1994 (EC 4)	Navrhování spřažených ocelobetonových konstrukcí
- ČSN EN 1995 (EC 5)	Navrhování dřevěných konstrukcí
- ČSN EN 1996 (EC 6)	Navrhování zděných konstrukcí
- ČSN EN 1997 (EC 7)	Navrhování geotechnických konstrukcí
- ČSN EN 1998 (EC 8)	Navrhování konstrukcí odolných proti zemětřesení
- ČSN ISO 13822	Zásady navrhování konstrukcí – Hodnocení existujících kcí

4. Popis stávajícího stavu, zjištěné závady

Celkově se jedná o zděný objekt s podsklepenou garáží. Objekt je z počátku minulého století. Hlavní objekt je dvoupodlažní (1np + 2np) s půdním prostorem a má

zapuštěné přízemí. Přízemní garáže směrem do dvora jsou podsklepeny (1pp). Hlavní objekt je zastřešen vaznicovým krovem se sedlovou střechou a vestavěnou mansardou. Garáž má plochou střechu a tvoří pochozí terasu. Hlavní vstup do objektu je z ulice Čs. Armády.

Konstrukčně se jedná o zděný podélný dvojtrakt doplněný dvě příčné schodišťové stěny. Stropní konstrukce jsou převážně dřevěné trámové.

Objekt je využívaný pouze částečně (1np a 2np), v minulosti objekt sloužil jako bytové jednotky a škola lidového umění, později pak jako banka a kanceláře. V současné době jsou prostory využívány jako klubovna skautů, různé spolky a neziskové organizace apod. Půdní prostor, přízemí a sklepy (1pp) jsou nevyužívané.

Stav objektu odpovídá jeho stáří a nedostatečné údržbě. Udržovány jsou pouze pronajaté prostory jednotlivými nájemníky. Nejvíce jeho stav ovlivňují klimatické podmínky, včetně nepříznivého zatékání do objektu a dále pak zejména nevětrané sklepní prostory s ohledem na hladinu podzemní vody zasahující do úrovně 1pp a následná vzlínající vlhkost do zdiva.

Základy a spodní stavba (přízemí a 1PP)

Přesné založení nelze vizuálně určit, ale lze předpokládat klasické založení na kamenných pasech. Zdivo hlavního objektu v přízemí je převážně z CPP (částečně smíšené) v tl.300-750mm. Celkově hlavní objekt nevykazuje významné statické poruchy (zejména viditelné trhliny v nadzemní části objektu), které by naznačovaly nedostatečnou únosnost stávajících základů od nerovnoměrného sedání v kombinaci se spodní vodou.

Zdivo v 1pp (pod garáží) je obvodové zdivo v části kamenné a je doplněné o nosné pilíře z CPP podpírající podlahu garáží.

V 1pp (garáž) a 1np (hlavní objekt) je přítomná zvýšená vlhkost, prostory nejsou větrány a dochází k degradaci omítek a zdiva. V částech objektu byly provedeny staticky nevhodné úpravy – vedení rozvodů skrze klenby nad otvory, vodorovné drážky v nosném zdivu apod. V 1pp byly „nevhodně" zazděné všechny větrací otvory (původně pravděpodobně anglické dvorky) a dále je zde degradace těchto výplní a v části degradace pojiva s následným rozpadem zdiva.

S ohledem na masivní zděné konstrukce hlavního objektu lze v současné době považovat nosné konstrukce spodní stavby za dostatečně únosné. Dále dochází i k degradaci stropních omítek nad přízemím a pravděpodobně i nosných trámů. Přesný průběh časového postupu degradace nelze určit.

V 1pp pod garáží bude nutná oprava zdiva a provedení trvalého větraní (tento prostoro považuji za nevyužitelný s ohledem na absenci hydroizolace s podlahou pod hladinou podzemní vody – podmáčení objektu garáží).

Upozorňuji, že vlivem zvýšené vlhkosti, nedostatečné údržbě a absenci větrání se bude stav zdiva i ostatních konstrukcí nadále zhoršovat.

Svislé nosné konstrukce (1np-2np)

Svislé nosné konstrukce nadzemních pater jsou provedené jako zděné z plných cihel na vápennou maltu v modulové tl. 300-600mm. Vizuální prohlídkou nebyly objeveny žádné nadměrné deformace ani trhliny, které by byly způsobené nedostatečnou nosností stávajícího zdiva. Vrypovou zkouškou a poklepem lze konstatovat, že zdivo jako celek má dobrou tlakovou pevnost. Celkově je nosné zdivo v 1np-2np z větší části v dobrém stavu.

Dále však upozorňuji na odpadávající omítku směrem do ulice Čs. Armády. Omítka je již za hranicí své životnosti a následkem jsou odpadající jednotlivé části, díky kterým může být ohrožená na bezpečnost, zdraví a život procházejících osob po chodníku.

Vodorovné nosné konstrukce

Stropní konstrukce nadzemní části jsou provedené jako dřevěné trámové. Stav stropních trámů nemohl být bez odkrytí trámů celkově posuzován.

Tam kde nedochází k zatékání, tak vodorovné nosné konstrukce nevykazují vizuální prohlídkou nadměrné deformace a lze očekávat jejich dostatečnou dimenzi. Dostatečná tuhost byla ověřená na základě zkušenosti statika s ohledem na rozpony a porovnání stropních dřevěných konstrukcí v jiných objektech. V prostoru, kde byla dříve trezorová místnost banky, jsou v 1pp doposud vloženy dřevěné podpěry.

Tam kde dochází k dlouhodobému zatékání, pak lze očekávat totální degradaci zhlaví nosných dřevěných trámů a jednotlivé trámy pak lze považovat za staticky nevyhovující. Tato degradace byla objevená ve stropě nad 2np, kde byla provedená „nedobrovolná" sonda během nedávného vloupání do objektu. Upozorňuji, že v objektu je těchto míst několik a s ohledem na nejasný stav trámů, doporučuji provést sondy, tak aby mohl být zjištěný jejich stav.

Stropní konstrukce v 1pp (pod garáží) jsou provedeny pomocí žb desek do I-nosníků. Vlivem vlhkosti dochází k postupné degradaci dolní pásnice ocelových nosníků, žb desky jsou i přes zvýšenou vlhkost v dobrém stavu.

Nosná konstrukce krovu

Nad objektem se nachází klasický dřevěný vaznicový krov (doplněný o vložený vykýř), tvořený v plných vazbách (cca po 4-5m) sloupky a šikmými vzpěrami na vazných trámech. Do krovu dlouhodobě zatéká. Krytina (pravděpodobně původní, stáří více jak 100 let) již překročila svou životnost.

V krovu byl lokálně zjištěn výskyt dřevokazného hmyzu. Dle barvy pilin odhaduji, že larvy jsou stále aktivní. Odhad napadení je cca u 10-20% nosných prvků. Ostatní části krovu (krokve, vaznice, sloupky, kleštiny a pásky) jsou na základě vizuální kontroly a pomocí vrypů v dobrém stavu. Upozorňuji, že napadení dřevokazným hmyzem neznamená výměnu celého krovu, ale pouze napadených jednotlivých prvků. Lokalizaci a rozsah napadení zpravidla určuje mykolog pro jednotlivé prvky, ve spolupráci se statikem.

Schodiště

V objektu se nachází hlavní tříramenné kamenné schodiště, opatřené zábradlím. Hlavní schodiště je z přízemí až do půdního prostoru. Vizuální prohlídkou nebyly zjištěny žádné statické poruchy konstrukce schodů. Další schody se pak nachází směrem do 1pp, které jsou pravděpodobně osazené na základech.

Prostorová tuhost:

Prostorová tuhost objektu je zajištěná zejména masivními zděnými stěnami, v kombinaci s vodorovnými nosnými konstrukcemi.

5.Závěr

Statické (převážně vizuální) zhodnocení objektu bylo provedené v souladu s platnými normami v oblasti zatížení a navrhování stavebních konstrukcí. Konstrukce byly vizuálně posouzeny na první a druhý mezní stav dle zásad EC pro navrhování nosných konstrukcí, na účinky zatížení dle EC, tak aby zatížení působící na stavbu nemělo za následek zřícení stavby nebo jejích částí, větší stupeň nepřípustného přetvoření, poškození jiných částí stavby nebo zařízení.

Stav objektu odpovídá jeho stáří a nedostatečné údržbě. Udržovány jsou pouze pronajaté prostory, jednotlivými nájemníky. Nejvíce jeho stav ovlivňují klimatické podmínky, včetně nepříznivého zatékání do objektu a dále pak zejména nevětrané sklepní prostory s ohledem na hladinu podzemní vody zasahující do úrovně 1pp a následná vzlínající vlhkost do zdiva.

Závěrem statického zhodnocení lze konstatovat, že stav objektu odpovídá jeho stáří (cca 100 let) a zejména nedostatečné údržbě, přesto větší část nosných konstrukcí (odhadem 70%) stávajícího objektu považuji v současné době za staticky vyhovující, avšak vybrané části objektu považuji za staticky nevyhovující, zejména tam kde dochází k dlouhodobému zatékání (zhlaví dřevěných stropních trámů a části krovu). Dále pak vlivem vlhkosti ve spodní části objektu dochází k postupné degradaci zdiva, zejména v 1pp pod garáží. Masivní zdivo hlavního objektu lze i přes zvýšenou vlhkost považovat v současné době za vyhovující. Do budoucna lze nevyhovující vybrané konstrukce využít, avšak po jejich opravě a sanaci. S ohledem na vlhkost a podzemní vodu doporučuji konzultovat vhodnou sanační metodu s odbornou firmou specializující se na sanaci staveb. Nenosné konstrukce (skladby podlah, rozvody TZB, omítky, střešní krytina…atd) jsou opravitelné a nahraditelné.

Upozorňuji, že bez nutné minimální opravy objektu (viz staticky nevyhovující konstrukce a dále pak výměna krytiny) a následné pravidelné údržby se bude stav objektu nadále zhoršovat. Přesný průběh časového postupu degradace nelze určit.

Objekt mimo prostoru 1pp (pod garáží) je do budoucna plně využitelný (suterén, 1np, 2np a podkroví), případná rekonstrukce je stavebně proveditelná, ale je nutno počítat, že se bude jednat o stavební opravu celého objektu (zejména celková sanace spodní části objektu, oprava zdegradovaných částí dřevěných prvků zesílením nebo náhradou zhlaví a prvků krovu zesílením nebo náhradou, oprava fasády, nová krytina…). Vzhledem k poměrně velkému nevyužívanému půdnímu prostoru, lze podkroví po zesílení stropních trámů a úpravě vazných trámů (vložených ocelových nosníků mezi stropní trámy) využít jako obytné nebo komerční prostory.

Jakékoliv změny a nejasnosti je nutno konzultovat se zodpovědným projektantem statické části projektu.

V případě zjištění jakýchkoliv nepředpokládaných poruch či nově vzniklých nebo objevených skutečností, budou konstrukce staticky zajištěny podepřením a následně bude přivolán statik, který navrhne řešení.

Ing. Martin Tydlitát
Autorizovaný statik
Žežice 161, 261 01
IČ: 72193549
DIČ: CZ7808181887

6.Fotodokumentace vybraných závad

6.11pp(pod garáží)– voda, degradace zdiva (dozdívek), koroze nosníků.....

6.2Suterén – nevhodné stavební úpravy, vzlínání vody, zatékání

6.32np – zatékání, degradace zhlaví dřevěných trámů

6.4Krov – degradace vybraných částí krovu, zatékání

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 35/2024

Znalecký posudek je podán v oboru : Ekonomika , ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

objekt občanské vybavenosti čp.145 ul. Čs. armády , zapsaný na LV č. 10001 obec Příbram , k.ú. Příbram část obce Příbram IV , s pozemky ve funkčním celku st. 2791/1 a zahrada p.č. 2792 a ost. plocha p.č. 2791/2

Znalec:	**Ladislav Řehořek**	
Adresa:	Drkolnovská 219, 261 05 Příbram V.	
IČ: 45859043	telefon: 77596853	e-mail: rehorekl@seznam.cz

Zadavatel:	**Město Příbram**
Adresa:	Tyršova 108, 261 19 Příbram

OBVYKLÁ CENA	**11 760 000 Kč**

Počet stran: 18 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 4.9.2024 **Vyhotoveno:** V Příbrami 4.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenění domu čp.145 v Příbrami IV, pro účel smluvního převodu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad ceny obvyklé

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Znalci předány posudky - Vyjádření statika Ing. Martina Tydlitáta ke stavu objektu čp. 145
Průkaz energetické náročnosti budovy vyhotovený Ing. Havrlíkem

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.8.2024 za přítomnosti zhotovitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Prohlídka na místě samém
- Částečná projektová dokumentace stavby vč. technické zprávy
- zprávy statika
- místní šetření

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data jsou považována za věrohodná

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zjištěná ceny obvyklá porovnáním nabídek (nejsou známa data prodejů obdobných nemovitostí v regionu - velikost a stav)

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram
Adresa nemovité věci: Čs. armády 145, 261 01 Příbram

Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

dle skutečného stavu

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
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: úzké centrum - historická část
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

popis - objekt občanské vybavenosti, jedná se o částečně podsklepený dům , má tři nadzemní podlaží, vstup z ulice Čs. armády se zadním vchodem do dvora kde se nalézá dvou garáž jejíž střecha tvoří terasu 1. nadzemí , základy kamenné bez izolací proti vodě (nadměrná vlhkost sklepů) , zdivo cihelné masivní (nad 60 cm) , stropy s rovným podhledem, omítky vápenné dvouvrstvé, střecha sedlová s krytinou taškovou, okna dřevěná, dveře náplňové, podlahy lina, dlažby, vytápění lokálními topidly . Rozvod studené vody, el. ohřívače , WC splachovací

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou
NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. občanská vybavenost čp.145
2. pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. cena čp.145 ul. Čs armády s pozemky ve funkčním celku

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	objekt občanské vybavenosti s pozemky a příslušenstvím
Adresa předmětu ocenění:	Čs. armády 145 261 01 Příbram
LV:	LV č. 10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 743

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3 280,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - pozemek v lokalitě centra města , výborná dostupnost bus, vlak ,	III	0,30

Index polohy $\quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient pp = I_T * I_P = 1,000

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient pp = I_T * I_P = **1,000**

1. občanská vybavenost čp.145
stavba s ohledem na technický stav a vybavení není schopna pronájmu , špatný technický stav s předpokladem větší rekonstrukce

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. podzemí	178,76 m²	3,20 m	572,03
1. nadzemí	417,92 m²	3,50 m	1 462,72
2. nadzemí	331,56 m²	3,50 m	1 160,46
3. nadzemí	331,56 m²	3,50 m	1 160,46
Součet	**1 259,80 m²**		**4 355,67**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 355,67 /1 259,80	= 3,46 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 259,80 / 4	= 314,95 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. podzemí	(178,76)*(3,20)	=	572,03 m³
1. nadzemí	(417,92)*(3,50)	=	1 462,72 m³
2. nadzemí	(331,56)*(3,50)	=	1 160,46 m³
3. nadzemí	(331,56)*(3,50)	=	1 160,46 m³
půda, zasrřešení	323,25*1,75+57	=	622,69 m³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1. podzemí	PP	572,03 m³
1. nadzemí	NP	1 462,72 m³
2. nadzemí	NP	1 160,46 m³
3. nadzemí	NP	1 160,46 m³
půda, zasrřešení	NP	622,69 m³
Obestavěný prostor - celkem:		**4 978,36 m³**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	P	0,30	100	0,46	0,14
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	P	0,20	100	0,46	0,09
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,00	100	0,46	1,38
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,14
Koeficient vybavení K_4:					**0,8014**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,71	100	150	66,67	3,1402
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	21,72	100	150	66,67	14,4807
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	11,60	100	140	71,43	8,2859
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,11	100	130	76,92	7,0074
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,62	40	60	66,67	1,7468
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,75	40	50	80,00	0,6000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,61	100	115	86,96	7,4873
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,12	100	100	100,00	4,1200
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,25	40	50	80,00	1,8000
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,62	100	140	71,43	2,5858

11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,87	40	50	80,00	3,0960
13. Okna	P	5,20	100,00	0,46	2,39	2,98	40	50	80,00	2,3840
14. Povrchy podlah	P	3,20	100,00	0,46	1,47	1,83	30	40	75,00	1,3725
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,24	100	110	90,91	4,7637
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	7,11	30	40	75,00	5,3325
17. Bleskosvod	P	0,30	100,00	0,46	0,14	0,17	100	100	100,00	0,1700
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,99	30	40	75,00	2,9925
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,87	30	60	50,00	1,9350
20. Vnitřní plynovod	P	0,20	100,00	0,46	0,09	0,11	30	40	75,00	0,0825
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,72	30	40	75,00	1,2900
Opotřebení:										**74,7 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9410
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9069
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8014
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 699,10**
Plná cena: 4 978,36 m^3 * 5 699,10 Kč/m^3	=	**28 372 171,48 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 74,7 % /100)	*	0,253
Občanská vybavenost čp.145 - věcná hodnota	=	**7 178 159,38 Kč**

2. pozemky

Zastavěná plocha a pozemky přináležející s porosty běžnými bez vlivu na cenu obvyklou

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,092**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i =$ **1,000**

Celkový index $I = I_I * I_O * I_P = 1{,}000 * 1{,}000 * 1{,}092 = 1{,}092$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 280,-	1,092		3 581,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2791/1	917	3 581,76	3 284 473,92
§ 4 odst. 1	zahrada	2792	600	3 581,76	2 149 056,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2791/2	17	3 581,76	60 889,92
Stavební pozemky celkem			1 534		**5 494 419,84**

Pozemky - cena zjištěná celkem	=	**5 494 419,84 Kč**

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. cena čp.145 ul. Čs armády s pozemky ve funkčním celku

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	1 534,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Prodej komerční nemovitosti 437 m2**
Lokalita:	Čs. armády, Příbram - Příbram IV

Zajímavá příležitost. Nabízíme k prodeji polyfunkční objekt v centru Příbrami, který se nachází na adrese Čs. armády 12. Dům sousedí z jedné strany s Dvořákovým nábřežím. Jde o klidovou zónou pro pěší. Z druhé strany, z ulice ČS. armády, je vstup (vjezd) do objektu. Ve vzdálenosti několika desítek metrů je autobusové a vlakové nádraží a parkovací dům. Celková plocha pozemku je 1.166 m2, z čehož 540 m2 je na katastrálním úřadu vedeno jako zastavěná plocha a nádvoří a dalších 626 m2 jako zahrada. Objekt je ve tvaru písmene L. Hlavní budova je částečně podsklepená, má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Dvorní křídlo je podsklepené, má jedno nadzemní podlaží.V projektu je plánované postavit v hlavní budově čtyři nadzemní podlaží a v dvorní části dvě nadzemní podlaží.Podrobnosti jsou v projektové dokumentaci (nový vlastník není projektem vázán). V současné době je zastavěná plocha je 909 m2, užitná plocha podlaží 437m2 a obestavěný prostor 3 022m3. Po rekonstrukci dle připraveného projektu bude zastavěná plocha podlaží 1287 m2, užitná plocha podlaží 837,5 m2, s obestavěným prostorem 4 363 m3. V objektu byly provedeny veškeré bourací a přípravné práce pro zahájení kompletní rekonstrukce a výstavby

nových prostor. Suť je vyvezená. Objekt disponuje zahradou, která je oddělená od provozu v centru města. Její využití je víceúčelové (relaxace, parkoviště apod.).

Užitná plocha:	437,00 m²		
Zastavěná plocha:	228,00 m²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,95	
K5 Celkový stav		0,90	
K6 Vliv pozemku		1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Cena	**Celkový koeficient K_C**		**Upravená cena**
15 000 000 Kč	0,85		**12 750 000 Kč**

Název:	**Prodej komerční nemovitosti 552 m2**
Lokalita:	Železná, Mladá Boleslav - Mladá Boleslav I

Prodej komerční nemovitosti, Mladá Boleslav, ul. Železná Unikátní investiční příležitost v centru města. Komerční objekt, Mladá Boleslav, Železná ulice. Tato nemovitost se nachází v lukrativní lokalitě a nabízí dokonalou kombinaci rezidenčních a komerčních prostor pro vlastní bydlení a podnikání nebo pro investici s velkým potenciálem dalšího rozvoje. Stávající stav umožňuje rozdělení nemovitosti až na 5 bytových jednotek i při zachování velkých obchodních prostor.V těsné blízkosti domu je dostatek otevřených i krytých parkovacích míst.Polyfunkční objekt s cca 550 m2 užitné plochy s obchodem s výlohami v centru Mladé Boleslavi. Jedná se o jedinečnou nabídku prodeje exkluzivního objektu v jednom z nejlepších míst k podnikání ve městě. Celý dům je v dobrém stavu, působí příjemným a reprezentativním dojmem. Dům s přístavbou do zahrady, podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví, garáž, možnost vybudování dalších vlastních parkovacích míst na pozemku.K nemovitosti dále patří venkovní úpravy (zpevněné plochy, přípojka vody, elektřiny, plynu, kanalizace, zpevněné plochy, parkovací přístřešek, atd.), objekt občanské vybavenosti. Objekt využíván k bydlení, ke komerčním účelům – obchodní a výrobní prostory, kadeřnictví. Dispozice: 1.PP – suterén - chodba, cukrářská dílna, výtah, šatna, sklad, úklid + WC, 2x WC (muži, ženy), sklep, chodba, schodištěCP 123,60m2. 1.NP – přízemí: 2 hlavní vstupy do objektu (dům, obchod), studená kuchyně, prodejna, jídelna, nákladní výtah, mytí nádobí, teplá kuchyně, teplá přípravna, kadeřnictví, 2x chodba, schodiště - CP přízemí 184,25 m2. 2.NP – byt 4+1 (chodba, 4 pokoje, kuchyně, koupelna s WC, schodiště) - CP 119,10 m2. 3.NP – částečně obytné podkroví: schodišťový prostor, chodba, 3 pokoje, WC, půdní prostor s možností vestavby dvou bytových jednotek -CP 125,10 m2. Celkem stavební objekt prostory CP 552,05 m2. Venkovní prostory:suterén, dvorek, schodiště. Přízemí-dvůr, výjezd, terasa, přístup na zahradu, zahrada zajišťující soukromí - CP 388,55 m2.

Užitná plocha:	552,00 m²
Zastavěná plocha:	250,00 m²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,85	
K5 Celkový stav	0,85	
K6 Vliv pozemku	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
19 500 000 Kč	0,68	**13 260 000 Kč**

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	**Prodej kanceláře 563 m2**
Lokalita:	Nádraží, Rakovník - Rakovník II

Nabízíme k prodeji pozemky s budovami v Rakovníku, Nádražní ulice. Areál ČP se nachází v centra města, v zástavbě městských domů. Areál se nachází přímo u vlakového nádraží Rakovník. V místě veškerá občanská vybavenost.Areál je ve vlastnictví České republiky, s nímž má Česká pošta, s.p., právo hospodařit, v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.Pozemek parc. č. st. 578 o výměře 393 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba č. p. 188, stavba občanské vybavenosti, Pozemek parc. č. st. 5054 o výměře 89 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba bez č. p., jiná stavba,Pozemek parc. č. st. 5055 o výměře 34 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba bez č. p., jiná stavba, Pozemek parc. č. st. 5054 o výměře 52 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba bez č. p., jiná stavba, Pozemek parc. č. 3858/55 o výměře 2679 m2, ostatní plocha, manipulační plocha, vše na k. ú. Rakovník, obec Rakovník, LV č. 102, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, VB zřizování a provozování vedení povinnost k parc. č. 3858/55, VB služebnost stezky a cesty v rozsahu vymezeném v g.plánu č.4445-65/2012 oprávnění pro parc. č. st. 4787, povinnost k parc. č. 3858/55, VB služebnost inženýrské sítě, na dobu neurčitou, spočívající v právu zřídit a provozovat propustek. povinnost k parc. č. 3858/55 s.o., VB o služebnost inženýrské sítě, na dobu neurčitou, spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení NN. povinnost k parc. č. 3858/55, oprávnění pro Správu železnic, s.o. VB služebnost inženýrské sítě, na dobu neurčitou, spočívající v právu zřídit a provozovat kabelové vedení NN.povinnost k parc. č. 3858/55. VB služebnost inženýrské sítě, na dobu neurčitou, spočívající v právu zřídit a provozovat osvětlovací stožáry (SEE), včetně práva přístupu a příjezdu. Povinnost k parc. č. 3858/55. VB služebnost inženýrské sítě, provozování kanalizace, včetně práva přístupu za účelem, včetně údržby, oprav a modernizace. Povinnost k parc. č. 3858/55, oprávnění pro České dráhy, s.p., Na nemovitých věcech může být zároveň umístěno vedení nebo zařízení veřejné technické infrastruktury, k nimž existují oprávnění, jakož i omezení užívání nemovitých věcí vzniklá podle předchozích právních úprav, která se nezapisovala do pozemkových knih, evidence nem. ani do KN. Popis jednotlivých budov v rámci vyvěšené dokumentace. Objekt není přístupný pro handicapované. Celkový stav nem. k rekonstrukci. Stáří budovy, počátek 20. st.. Radon, střední radonový index., Azbest: Ne. Objekt není pronajímán.

Užitná plocha:	563,00 m^2
Zastavěná plocha:	435,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,85	
K6 Vliv pozemku	1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
10 500 000 Kč	1,00	**10 500 000 Kč**

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	**Prodej komerční nemovitosti 384 m2**
Lokalita:	28. října, Dobříš

Nabízíme k prodeji komerční objekt v Dobříši, ul. 28. října. Jedná se o prostory bývalé autodílny. Přízemí domu bylo užíváno jako dílny, kde jsou betonové podlahy. Patro domu je rozděleno na zázemí k dílnám - toalety, kanceláře. Vytápění této části domu je řešeno samostatným plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem. V druhé části se samostatným vchodem do patra se nachází bytová jednotka 2+1 s koupelnou a oddělenou toaletou. Vytápění je řešeno akumulačními kamny, ohřev vody bojlerem. Dům je napojen na kanalizaci, vodovodní řád, u pozemku zřízena přípojka na plyn. Nad bytem je prostorná půda, částečně podsklepeno. Na pozemku dále stojí garáž a kůlny. Objekt se nachází v blízkosti centra města s kompletní občanskou vybaveností a dopravní dostupností. Dojezd autem do Příbrami 17 km, do Prahy 44 km po dálnici D4. Třída PENB uvedena pouze z důvodu zákonných požadavků

Užitná plocha: 384,00 m^2		
Zastavěná plocha: 226,00 m^2		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
8 995 000 Kč	1,17	**10 524 150 Kč**

Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	10 500 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 758 538 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	13 260 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**11 758 538 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**11 758 538 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot

	Věcná hodnota
1. občanská vybavenost čp.145	7 178 159,38 Kč
Rekapitulace věcných hodnot - celkem:	**7 178 159,38 Kč**

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. občanská vybavenost čp.145	7 178 159,- Kč
2. pozemky	5 494 420,- Kč

Zjištěná cena - celkem:	**12 672 579,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**12 672 580,- Kč**

slovy: dvanáct milionů šest set sedmdesát dva tisíc pět set osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **12 672 580 Kč**

slovy: dvanáct milionů šest set sedmdesát dva tisíc pět set osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. cena čp.145 ul. Čs armády s pozemky ve funkčním celku 11 758 538,- Kč

Porovnávací hodnota	**11 758 538 Kč**

Obvyklá cena **11 760 000 Kč**

slovy: jedenáct milionů sedm set šedesát tisíc Kč

Silné stránky

Lokalita v širším centru města , dostupnost vlakové a autobusové nádraží, velikost pozemků ve funkčním celku , možnost parkování

Slabé stránky

Špatný stav nemovitosti s předpokladem zvýšených investic do oprav a modernizací , odvlhčení .....

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena	**11 760 000 Kč**
slovy: jedenáct milionů sedm set šedesát tisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
foto	1
	1
	1

zahrada

schodiště

vnitřní kanceláře

sociální vybavení

kuchyňky

podzemí