ZNALECKÝ POSUDEK
číslo ZP-22890

NEMOVITÁ VĚC:	**Podíl 19/48 na bytovém domě Libeň**
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Libeň
Adresa:	náměstí Dr. Václava Holého 1055/14, 110 00 Libeň

OBJEDNATEL:	**Mgr. Ivana Kuchařová**
Adresa:	Celsiova 255/6, 109 00 Praha 10 - Petrovice

ZHOTOVITEL:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Pro potřeby objednatele (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**32 350 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 22.06.2022 Datum místního šetření: 08.06.2022

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 20 Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 22.06.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 19/48 (devatenáct čtyřicetiosmin) na pozemku parc. č. 2836 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1055 Libeň, způsob využití: byt. dům, včetně příslušenství v kat. území Libeň, obec Praha, část obce Libeň, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1630.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. <u>Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</u>

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech.

Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu. Zadavatel znaleckého posudku z důvodu účelu posudku pro konání dobrovolné dražby neuvažuje zohlednit nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka na vypracování znaleckého posudku.

- výpis z katastru nemovitostí.

- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 8.6.2022.

- fotodokumentace od RK makléře.

- výpis z geografického informačního systému.

- mapa okolí.

- ortofotomapa.

- informace z katastru nemovitostí.

- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- částečná kopie stavební dokumentace.

- informace od vlastníků.

- přehled nájmů.

Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Hlavní město Praha je metropole České republiky a nachází se na soutoku řek Vltavy a Berounky. Praha se nachází cca 80 km severovýchodně od města Plzeň, cca 70 km jihovýchodně od města Ústí nad Labem a cca 90 km západně od města Pardubice. Praha je rozdělena na 10 městských obvodů, které se dále dělí na městské části. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou, ve městě se nachází mezinárodní letiště Václava Havla Praha, hustá dálniční, silniční a železniční síť. Ve městě je dále podzemní dráha, která se skládá ze tří linek A, B a C. Nabídka občanského vybavení je ve městě velice rozmanitá a rozšířená.

Městská část Libeň se nachází v severovýchodní zastavěné části hlavního města. Libeň je součástí městského obvodu Praha 8. V městské části se nachází široká nabídka občanské vybavenosti. Dopravní obslužnost lokality zajišťují tramvaje a metro MHD.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné městské části Libeň na náměstí Dr. Václava Holého č.p./č.o. 1055/14 v zástavbě zděných bytových domů. Zastávka tramvají „Divadlo pod Palmovkou" se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci.

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		
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:	širší centrum - bytové domy zděné			
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
parc. č. 3879/5	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis

Jedná se o řadový, vnitřní bytový dům zděné konstrukce, který je do výšky 1. NP tvořen železobetonem č.p. 1055 Libeň. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech a je z roku 1926. Budova má celkem 6 nadzemních podlaží, včetně volného půdního prostoru, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou komerční a společné prostory. V domě je celkem 9 bytů. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Krov je dřevěný. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek zn. Bramac. Na střeše jsou žlaby se svody, komín a bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou osazeny a jsou z pozinkovaného plechu. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do domu jsou hliníkové. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Fasáda budovy není zateplená, obsahuje řadu architektonických prvků.

V suterénu bytového domu se nachází komerční a společné prostory. V 1. NP bytového domu je obchodní prostor, průjezd do dvora a byt č. 1 o ploše cca 42 m^2. Ve 2. NP jsou dva byty o dispozici 2+1 o ploše cca 75 a 72 m^2. Ve 3. NP jsou dva byty o dispozici 3+1 a 1+1 o ploše 96 a 54 m^2. Ve 4. NP jsou dva byty o dispozici 3+1 a 1+1 o ploše cca 99 a 52 m^2. V 5. NP jsou dva byty o dispozici 2+1 o ploše cca 73,5 a 76 m^2. V podkroví se nachází volný půdní prostor a jedna místnost. Dle sdělení spoluvlastníka jsou byty převážně v původním stavu. Ve dvorní části bytového domu se nachází zděná dílna s garáží a zděný nádvorní sklad s plechovými vraty. Prostory jsou využívány pro komerční účely (cykloservis).

Celková užitná plocha bytových prostor je 639,5 m^2.
Celková užitná plocha komerčních prostor skládajících se z dílny se sklady ve dvorním traktu (70 m^2), obchodu v 1. NP bytového domu (65 m^2), zděného nádvorního skladu s plechovými vraty (80 m^2) a suterénu. Dle sdělení vlastníka lze také využít suterénní prostory (dílny/sklady) o celkové ploše 124 m^2. Vzhledem k této skutečnosti započítáváme plochou o velikosti 50 %. Celková započtená plocha za komerční prostory je 277 m^2. Užitné plochy prostor v bytovém domě byly převzaty z přehledu nájmu poskytnutých majoritním spoluvlastníkem a části projektové dokumentace.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Vytápění v bytech je pomocí lokálních plynových přímotopů WAW nebo ústřední pomocí kotle na plyn. Ohřev teplé vody je bojlery. Přípojky nebylo možné ověřit.

Stavební pozemek parc. č. 2836 je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 639 m^2. Stavební pozemek je zastavěn z části stavbou bytového domu a vedlejších staveb. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy ze zámkové dlažby pro parkování osobních vozidel a dále přízemní zděná garáž s dílnou. Na pozemku je také zděný nádvorní sklad. Pozemek je rovinatý, udržovaný a je oplocený. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, dílna s garáží a nádvorní zděný sklad. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy byly zjištěny, viz rizika. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 8.6.2022. Nebylo umožněno vnitřní ohledání všech prostor bytového domu (jednotlivé byty).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy (100 – letá voda)

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Komentář: Prostory jsou pronajímány na dobu určitou 1 roku, až na 4 byty, které jsou v pronájmu na dobu neurčitou. Dle sdělení spoluvlastníka je z podílu 19/48 před zdaněním výnos cca 620.000 Kč (za rok 2021).

Jednotlivé prostory nejsou vymezeny v katastru nemovitostí samostatně na základě prohlášení vlastníka.

ZNALECKÝ POSUDEK

LV 1630

1. Porovnávací hodnota

1.1. Obytné prostory

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	639,50 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje skutečnost, že bytový dům není rozdělen prohlášením vlastníka, včetně rizika povodně, které považujeme za minimální.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Jednotka č. 1054/31 Praha - Libeň**
Lokalita: náměstí Dr. Václava Holého 1054/13
Popis: K prodeji světlý byt 2+kk s balkonem, 43m2, v OV ve 3. patře cihlového domu v ulici náměstí Dr. Václava Holého, v Praze 8, Libeň. Výborná dostupnost do centra Prahy, stanice metra B -Palmovka, je vzdálena 5 min. pěší chůzí. Slunný byt s velmi příjemnou atmosférou je tvořen předsíní, obývací místnosti spojenou s kuchyňským koutem, se vstupem na balkon, ložnici, koupelnou s odděleným WC, komorou. Byt prošel zdařilou rekonstrukcí na podlahách jsou parkety a dlažba. Ohřev vody a vytápění zajišťuje moderní plynový kotel.
Užitná plocha: 42,80 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 11.03.2021

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 751 000	42,80	111 005	0,94	**104 345**

Název: **Jednotka č. 1052/1 Praha - Libeň**
Lokalita: náměstí Dr. Václava Holého 1052/11
Popis: Nabízíme k prodeji byt 2+kk plochou 41 m2 v cihlovém domě u metra Palmovka. Byt je situován v přízemí šestipodlažního bytového domu ve vyhledávané lokalitě Praha 8-Libeň. Byt má masivní zděnou konstrukci s výbornými akustickými vlastnostmi a skládá se ze samostatného pokoje s manželskou postelí, obývacího pokoje s kuchyňskou linkou, koupelny s vanou, samostatného WC a předsíně. Součásti prodeje je i sklep o výměře 4 m2. Nemovitost jako taková perfektně naplňuje požadavky současného bydlení a aktivního městského života. Hlavní vchod je směrem k parku a k říčce Rokytce. Přímo před domem je Albert, na stanici metra B - Palmovku se snadno dostanete za 4 minuty chůze, autobusové a tramvajové zastávky jsou také v docházkové vzdálenosti.
Užitná plocha: 45,19 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 09.08.2021

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**

	[m²]	Kč/m²	K_C	[Kč/m²]
4 370 000	45,19	96 703	1,00	**96 703**

Název: **Jednotka č. 1050/24 Praha - Libeň**
Lokalita: náměstí Dr. Václava Holého 1050/9
Popis: K prodeji byt o celkové podlahové ploše 42 m2, v OV na vynikající adrese Praha 8 – Libeň, Nám. Dr. Václava Holého, pouhých 350 m od stanice metra Palmovka. Jedná se o menší byt v 1. patře (ne přízemí ani zvýšené přízemí) určený k rekonstrukci a s velmi nízkými provozními náklady. Proto je vhodný jako startovací bydlení pro „single“ nebo mladý bezdětný pár. V současné době je vytápění bytu plynové (WAVky) a plocha bytu je rozdělena na dvě místnosti s oddělenými vchody, koupelnu, samostatnou toaletu, předsíň a špajzík (nebo šatničku). Okna z bytu jsou orientována na JZ do vnitrobloku, kde se nachází velká společná terasa, kterou je možno využívat. Velkou výhodou je, že si za příznivou pořizovací cenu může nový majitel při rekonstrukci přizpůsobit byt vlastním potřebám a vkusu. Byt je prázdný k okamžitému užívání.
Užitná plocha: 44,45 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 30.06.2021

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
3 800 000	44,45	85 489	1,10	**94 038**

Název: **Jednotka č. 440/4 Praha - Libeň**
Lokalita: Zenklova 440/40
Popis: Nabízíme vám prodej plně zařízeného pavlačového bytu o dispozici 4+kk. Byt se nachází v ulici Zenklova - Libeň v pavlačovém domě před rekonstrukcí bez výtahu. Byt je umístěn na 3. NP a skládá se z obývacího pokoje s kuchyní, ze které lze dále jít do jednoho z pokojů a dále do chodby, ze které lze vstoupit do dalších 2 neprůchozích pokojů. V bytě se nachází samostatné WC a koupelna se sprchovým koutem. K bytu náleží komora, která se nachází přímo před bytem, ve které se nachází přípojka na pračku. Terasou se níže v inzerátu myslí pavlač před bytem. Byt prošel před pěti lety rekonstrukcí, byla zde nainstalována kuchyňská linka, položena laminátová podlaha a dlažba, nové rozvody elektřiny, vody a odpadu a výmalba. Ohřev vody v bytě zajišťuje bojler, topení zajišťují elektrické přímotopy. Byt je však vhodné ještě dále upravit podle moderních standardů.
Užitná plocha: 77,90 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 04.03.2021

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 200 000	77,90	79 589	1,14	**90 731**

Název: **Jednotka č. 1047/5 Praha - Libeň**

Lokalita: Kotlaska 1047/4

Popis: Nová rekonstrukce, byt 2+kk 45 m2, v ulici Kotlaska, Praha 8 - Palmovka. Byt se nachází ve 2. NP, cihlového bytového domu. Byt je po kompletní rekonstrukci, nová kuchyň, nové rozvody, podlahy, dveře, koupelna. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti Metro B Palmovka, (OC Harfa, poliklinika, tramvaje, obchody, divadlo). V současné době se plánuje kompletní rekonstrukce autobusového nádraží, kde vznikne nejpozději do roku 2024 polyfunkční komplex s názvem Palmovka One. Byt je vhodný k bydlení, nebo jako investice. Nízké poplatky 1.900Kč + el.energie. Pokud hledáte místo, které by se mělo stát vaším domovem, je pro Vás tato nemovitost tou správnou volbou. Vzhledem k dostupnosti, lokalitě a ceně tuto nabídku doporučujeme. Byt je volný ihned k nastěhování.

Užitná plocha: 45,25 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 18.01.2022

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 300 000	45,25	117 127	0,86	**100 729**

Minimální jednotková porovnávací cena	90 731 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	97 309 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	104 345 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**97 309 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		639,50 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		62 229 106
Velikost spoluvlastnického podílu		
	* 19,00 / 48,00 =	24 632 354,46
Výsledná porovnávací hodnota		**24 632 354 Kč**

1.2. Komerční prostory

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	277,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje skutečnost, že bytový dům není rozdělen prohlášením vlastníka, včetně rizika povodně, které považujeme za minimální.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Komerční prostor Praha 4 - Krč**
Lokalita:	Budějovická 557/66
Popis:	K prodeji nemovitost (nebytový prostor č. 29), kterou lze obývat jako bytovou

jednotku 2+kk o celkové rozloze 44 m2 na Praze 4 u metra Budějovická, nacházející se ve sníženém přízemí ze šesti možných. Dispozice nemovitosti jsou předsíň, pokoj č. 1, pokoj č. 2, koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem, toaleta. Nemovitost je po celkové rekonstrukci, nové stoupačky, nové podlahy, nové dveře, nová plastová okna s výhleden do vlastní zahrady včetně sítí proti hmyzu a okenních mříží, stropní podhledy a obklady. V roce 2020 proběhla výměna hlavního měřiče pro dodávku vody do domu, Byla provedena rekonstrukce vedení teplé vody, v roce 2020 proběhla sanace zahrady, skácení stromů. V září 2021 dokončena celková rekonstrukce bytového domu, zateplení včetně fasády a izolací. Dům se nachází v městské části Praha 4 Budějovická, v okolí domu je v docházkové vzdálenosti úřad městské části Praha 4, zdravotní středisko, lékárny, obchodní centrum, business centra, banky, školy, školky, kavárny, restaurace a stanice metra Budějovická.

Užitná plocha: 43,74 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 15.12.2021

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 500 000	43,74	80 018	0,94	**75 217**

Název: **Komerční prostor Praha 9 - Vysočany**

Lokalita: Novovysočanská 554/22

Popis: Nabízíme k prodeji nebytový prostor v 1.P.P. cihlového domu na ul. Novovysočanská, Praha 9. Jedná se o dvě samostatné místnosti s případnou možností propojení / 17,95m2 a 18,9m2/. K místnostem náleží dále skladovací prostor a samostatná toaleta /3,22m2/, které jsou přístupné ze společné chodby v domě, viz foto a plánek. Prostory nejsou mmt. určené k bydlení. Prostory je možné překolaudovat na ordinaci, salon atd. Vlastní vodoměr a elektroměr, topení s el. přímotopy. Vstup do prostor je po schodech přes společnou chodbu v domě. Jedná se o jednotky č. 8 a 9.

Užitná plocha: 40,07 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 14.06.2022

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,99	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
2 600 000	40,07	64 886	1,04	**67 481**

Název: **Komerční prostor Praha 6 - Břevnov**
Lokalita: Bělohorská 209/133
Popis: Exkluzivně nabízíme nebytový prostor 61,6 m2 po rekonstrukci. Na podlahách je dlažba. Samostatné WC. Výloha a vchod přímo na ulici. Zastávka tramvaje je přímo před domem. V okolí jsou obchody, restaurace, banka.
Užitná plocha: 61,60 m²
Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 06.08.2021

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	0,95
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
5 100 000	61,60	82 792	0,89	**73 685**

Název: **Komerční prostor Praha 5 - Hlubočepy**
Lokalita: Lamačova 859/32
Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji nebytovou jednotku č. 101 v osobním vlastnictví o užitné ploše 17,4 m2, přičemž jednotka se skládá z provozovny (16 m2) a WC (2m2). Provozovna je umístěná v 1.PP v panelovém domě, vybavena malou kuchyňskou linkou s dřezem a přívodem teplé i studené vody. Vytápění provozovny je ústřední. Na podlaze je koberec a jedna stěna je protihluková. WC je umístěno na chodbě pod uzamčením. Jednotka byla využívána jako učebna hraní na klavír nebo kancelář. Dům je v perfektní kondici, zateplen, plastová okna. Prostor je zabezpečen mříží.
Užitná plocha: 17,40 m²
Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 14.04.2022

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,20
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]

1 000 000	17,40	57 471	1,13	**64 942**

Minimální jednotková porovnávací cena	64 942 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	70 331 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	75 217 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**70 331 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		277,00 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		19 481 687
Velikost spoluvlastnického podílu		
	* 19,00 / 48,00 =	7 711 501,10
Výsledná porovnávací hodnota		**7 711 501 Kč**

ODŮVODNĚNÍ

LV 1630

1. Porovnávací hodnota

1.1. Obytné prostory	24 632 354,- Kč
1.2. Komerční prostory	7 711 501,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:	**32 343 855,- Kč**

Porovnávací hodnota	**32 343 855 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena podílu 19/48
32 350 000 Kč

slovy: Třicetdvamilionůtřistapadesáttisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 19/48 (devatenáct čtyřicetiosmin) na pozemku parc. č. 2836 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1055 Libeň, způsob využití: byt. dům, včetně příslušenství v kat. území Libeň, obec Praha, část obce Libeň, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1630.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, dílna s garáží a nádvorní zděný sklad.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **32.350.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- uzavřené nájemní smlouvy. V bytové domě jsou pronajaty kompletně obytné prostory a také většina komerčních prostor vyjma části suterénu a půdy.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1630	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	6
Projektová dokumentace	9

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22890 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Lukáš Hofbauer
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

V Praze 22.06.2022

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.06.2022 08:35:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha — Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730891 Libeň — List vlastnictví: 1630

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Košíčková Elen, U trati 952, Valdické Předměstí, 50601 Jičín	055908/4944	29/48
SJM Kuchař Václav Mgr. a Kuchařová Ivana Mgr., Celsiova 255/6, Petrovice, 10900 Praha 10	680508/0700 815929/8433	19/48

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2836	639	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

Součástí je stavba: Libeň, č.p. 1055, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2836

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: 2836

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- Smlouva o rozšíření SJM ze dne 17.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.02.2010.

  V-9027/2010-101

  Pro: Kuchař Václav Mgr. a Kuchařová Ivana Mgr., Celsiova 255/6, Petrovice, 10900 Praha 10 — *RČ/IČO:* 680508/0700, 815929/8433

- Usnesení soudu o dědictví 20 D-467/2018 -169 ze dne 05.09.2019. Právní moc ke dni 05.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2019 14:32:21. Zápis proveden dne 26.09.2019.

  V-56387/2019-101

  Pro: Košíčková Elen, U trati 952, Valdické Předměstí, 50601 Jičín — *RČ/IČO:* 055908/4944

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.06.2022 08:35:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730891 Libeň** List vlastnictví: **1630**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

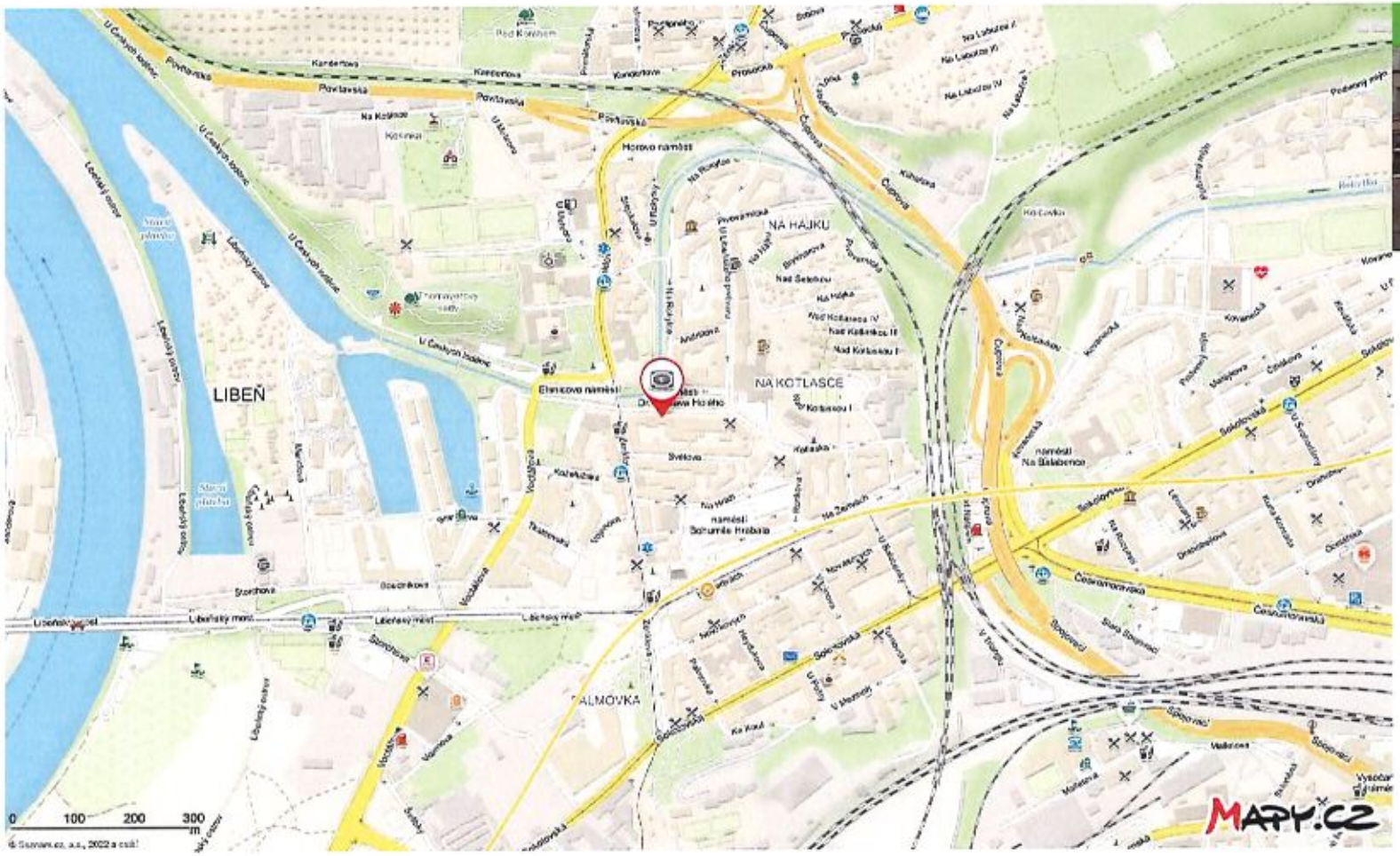
Vyhotoveno: 02.06.2022 08:44:15

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

3879/3
náměstí Dr. Václava
3879/4
3879/5
2839
2838
2837
2836
2840
2841/1
2841/2
2835
2832
2833
2843
3880/3
2842/1
2845/2
2845/3
2844
2845/1
2846
2847
1:500
0
5
10
15
20
25 m
3880/4

2738/2
2746
2738/5
2744
2745
2748
2749
2750
2751
2752
U Ibeldské
2823/1
2823/3
2826
2824
3879/3
náměstí Dr. Václava Holého
3879/4
3879/2
3879/5
2838
2837
2836
2840
2841/1
2841/2
2835
2832
2831
2830
2829
2843
2833
2828
3880/3
2842/1
2844
2845/2
2846
2847
2848
2849
2850
2851/1
2827/3
2827/4
2854/2
3880/4
3880/5
3880/1
3880/2
Světlova
2851/2
2852
2853/2
2853/3
2854/1
2856
2855
2884
2882
2881/1
2880
2876
2875
2868
2863
2857
2883
2885
2867
2866
2865
2874
2849
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m



Hledání Trasa Přihlásit do Moje mapy

PANORAMA 3D POHLED

náměstí Dr. Václava Holého 1055/14

Adresa

náměstí Dr. Václava Holého 1055/14, 180 00 Praha 8 - Libeň, Česko

Trasa Uložit Sdílet Tipy na výlet

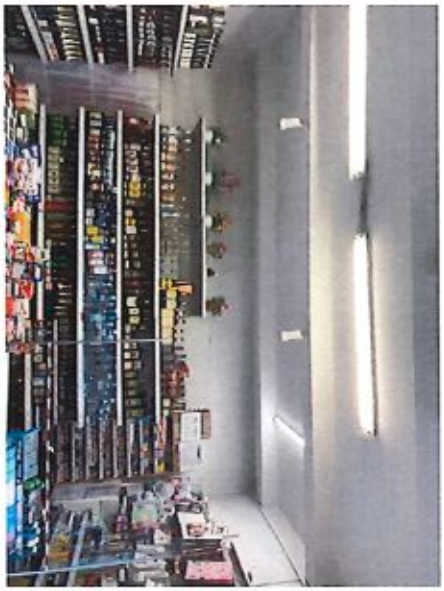
Počasí 20°

Další odkazy:
informace o parcele v Katastru nemovitostí

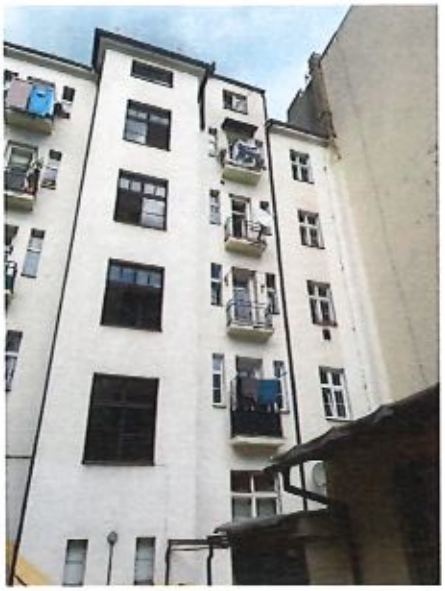
GPS

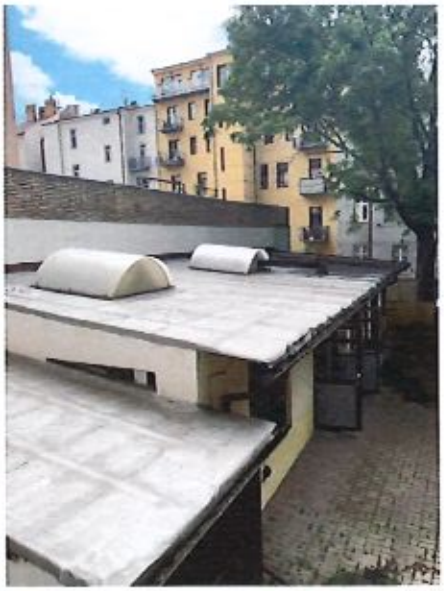
Nápověda · Legenda · Mapi · Reklama Čeština

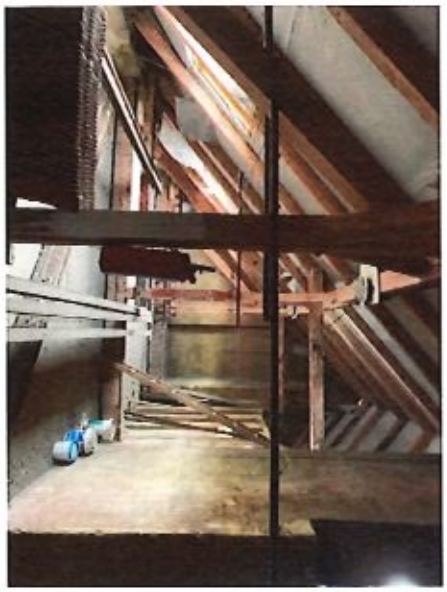
POTRAVINY



POTRAVINY







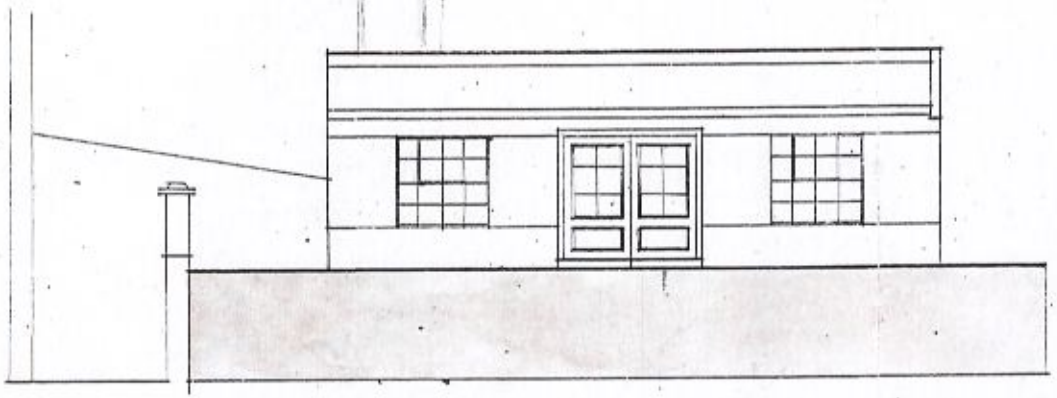
P

PLYN

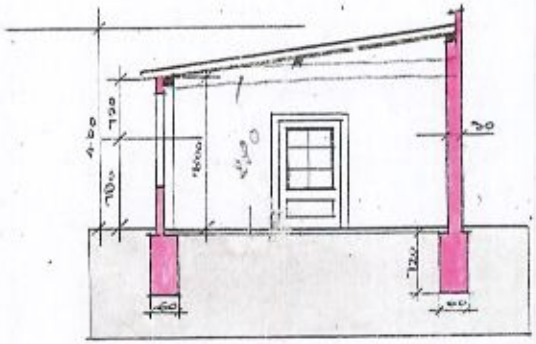
Královská tř. č. 84.

PLAN NA PŘESTAVĚNÍ DÍLNY VE DVORĚ PŘI DOMKU Č.P. 1055/74, V PRAZE VIII. UL. BLANICKÉ.

« POHLED »

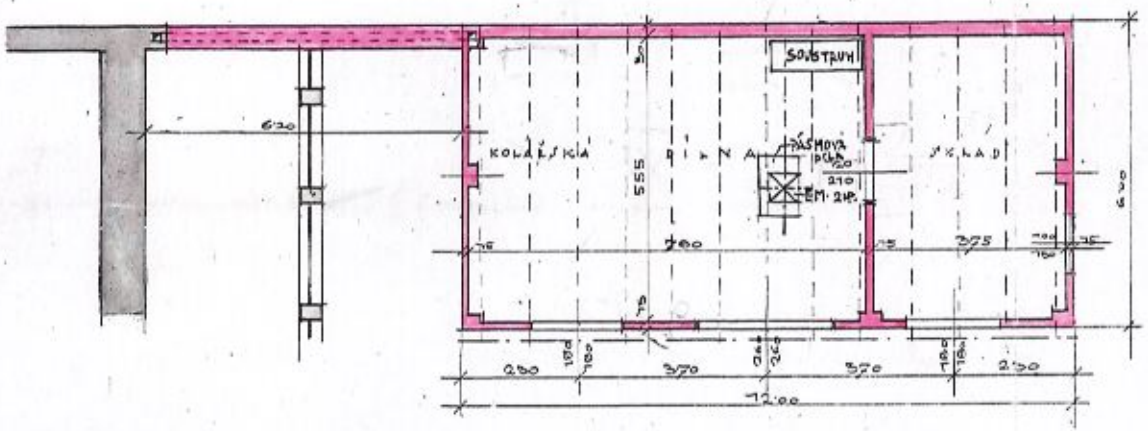


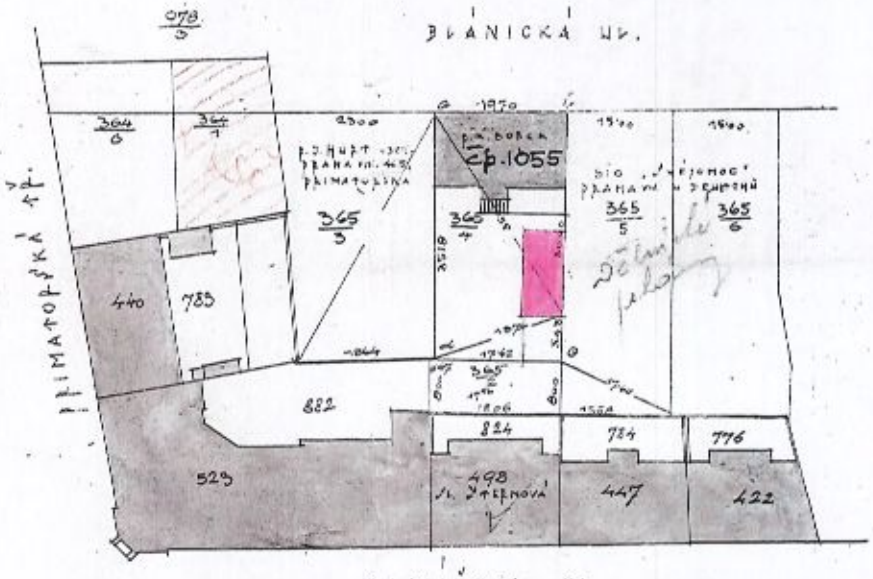
« ŘEZ »



SITUACE 1:720

« PŮDORYS ŠÍZKEM »





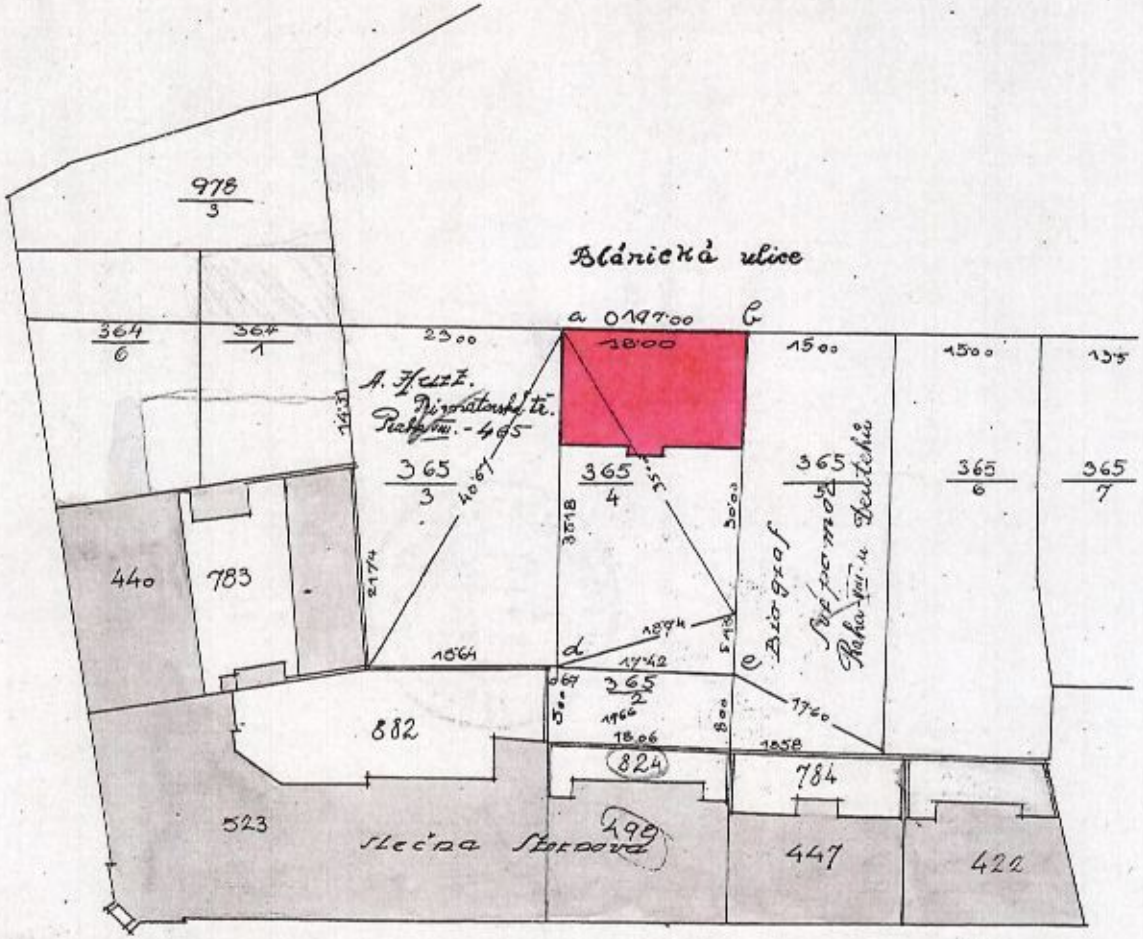
Architekt JAN VRANÝ stavitel
PRAHA - VYSOČANY
Královská tř. č. 84.

PLÁN NA STAVBU VÍCEPODLAŽNÍHO DOMU NA PARC. Č. 365/4 PRO P. KARLA BOBRA V PRAZE VIII.

itekt JAN V... stavitel
PRAHA-VYSOČANY
Kříženecká tř. č. 84.

SITUACE

1:720



Plocha parc. 676.22
" zastavená 210.6
" zahradní 465.7
= 36.54 %

1953
210
1263×6
7578

210.6×5
1053.0×2.5
2106
5265
2632.5

365.78×1.2
73156
18289
87922

IL 81189

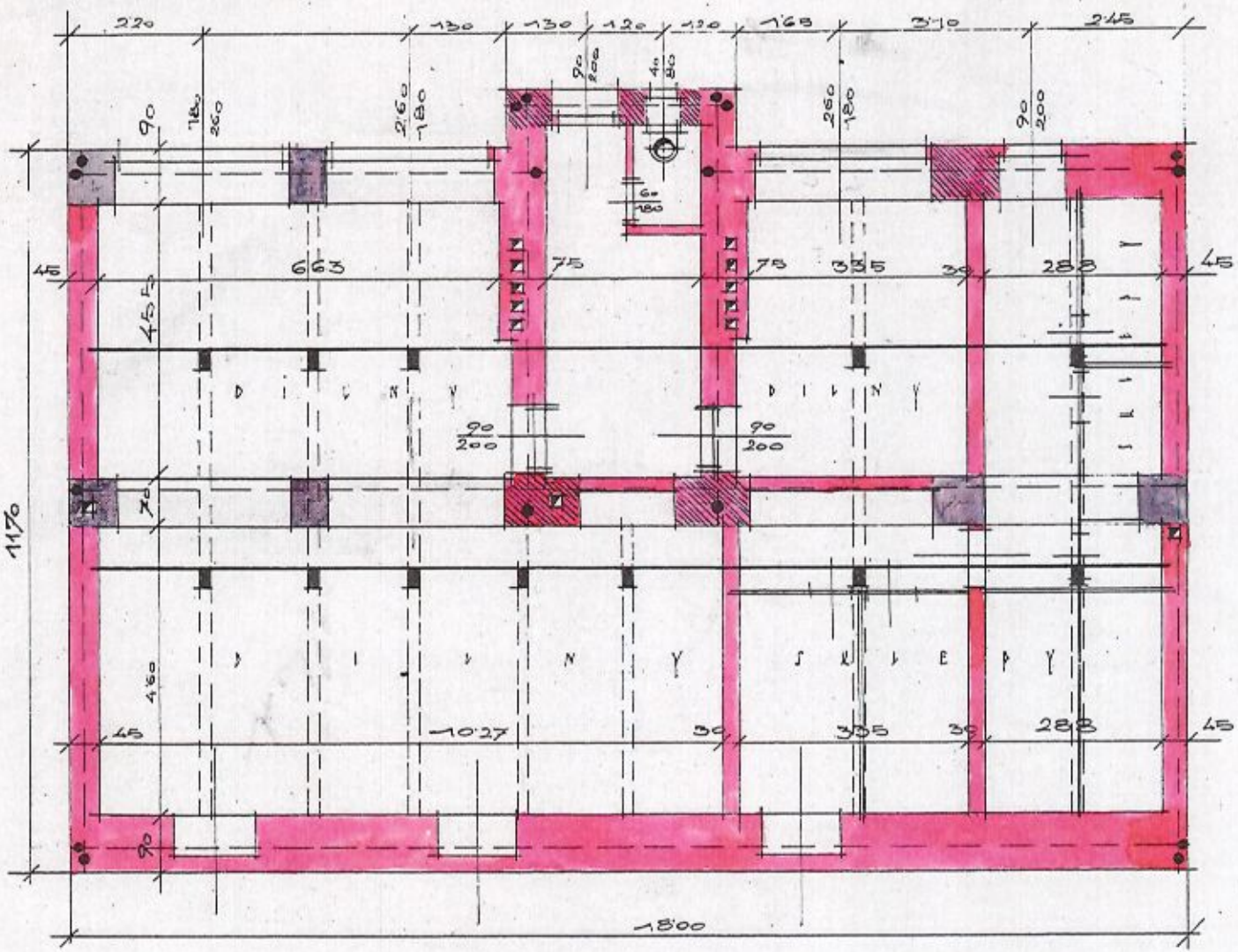
PRAZE V RÝTNU 1927

ARCH. J. VRANÝ STA

PLAN NA STAVBU ČINŽOVNÍHO DOMU NA PARC. Č. 365/4 PRO P. KARLA BOBLA V PRAZE VII.

SKLEPY

1:100



PRAZE V ZÁŘÍ 1927. Karel Bobek

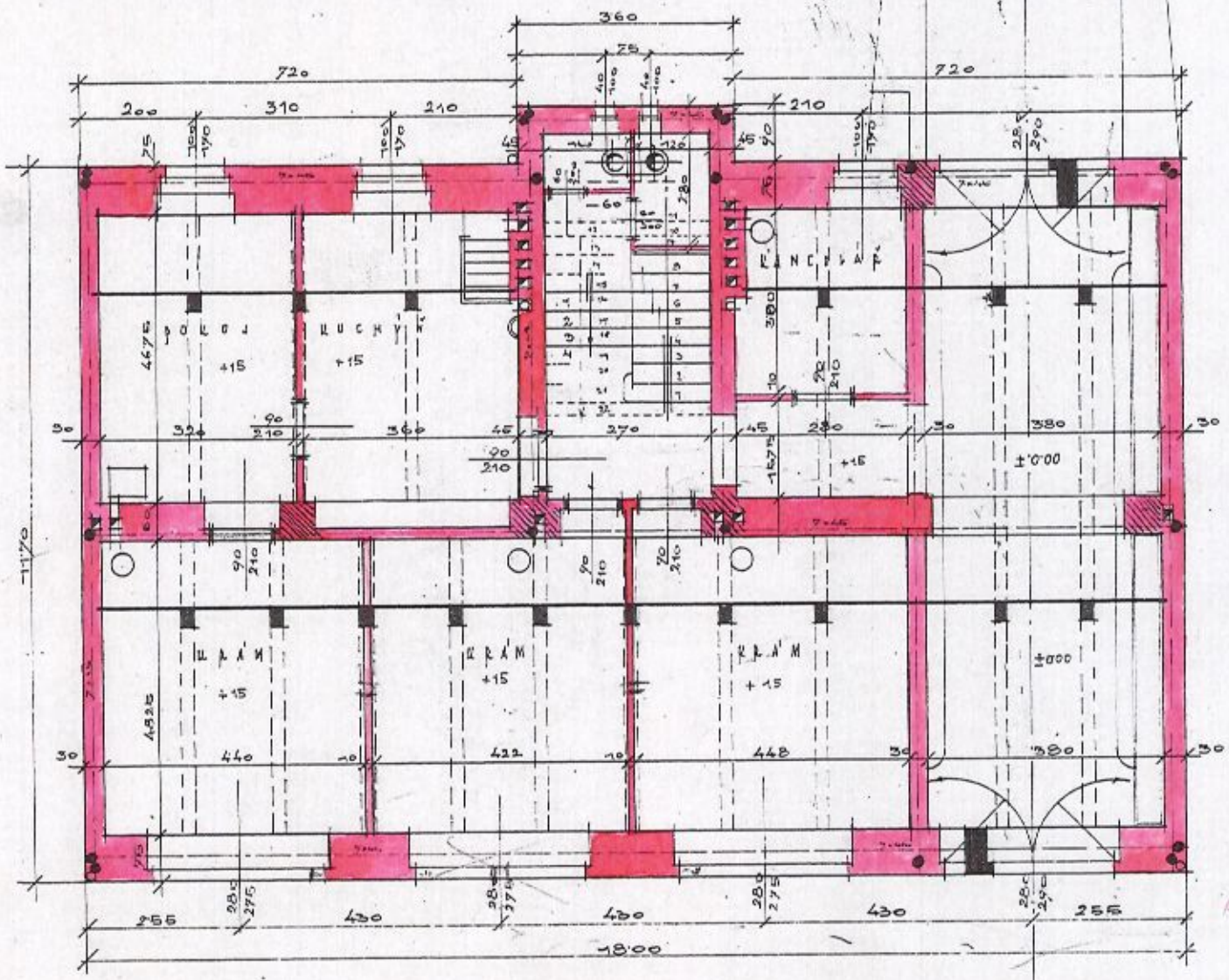
ARCH. V PRAHY STAV

8-1055

PLAN NA STAVBU ŠINŽOVNÍHO DOMU NA PARC. Č. 365/4 PRO P. KARLA BOBKA V PRAZE VIII.

PŘÍZEMÍ

1:100



Karel Bobek

8-1055

Architekt JAN VRANÝ stavitel
PRAHA - VYSOČANY
Královská tř. č. 84

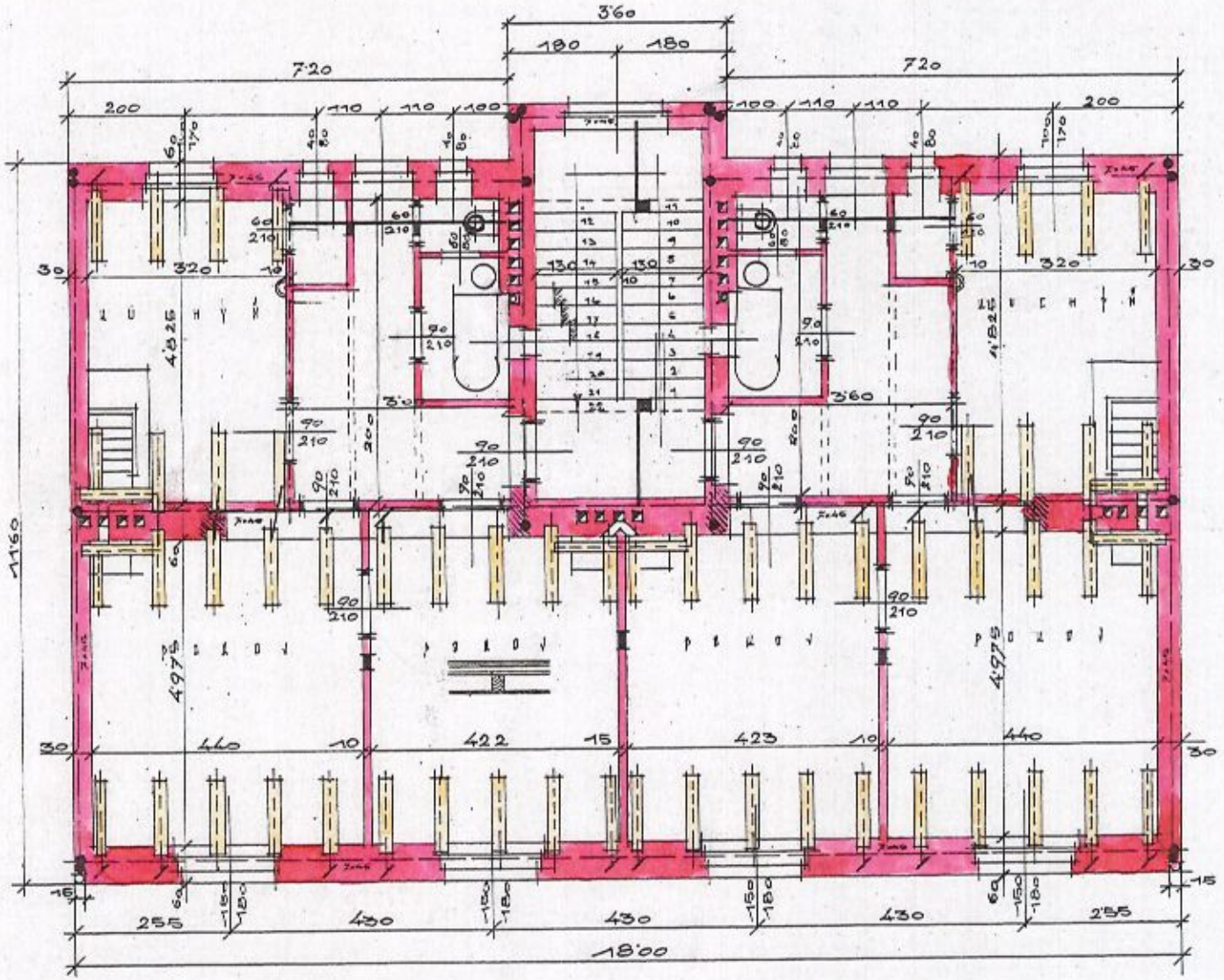
V PRAZE V

ARCH. J. VRANÝ STA

PLAN NA STAVBU ZÍNKOVÝCH DOMŮ NA PARC. Č. 365/4 PRO P. KARLA ZOBLA V PRAZE VII.

1 — 2 PATRO

1 = 100



8-105

V PRAZE V LÝTNO 1927 Karel Bobek

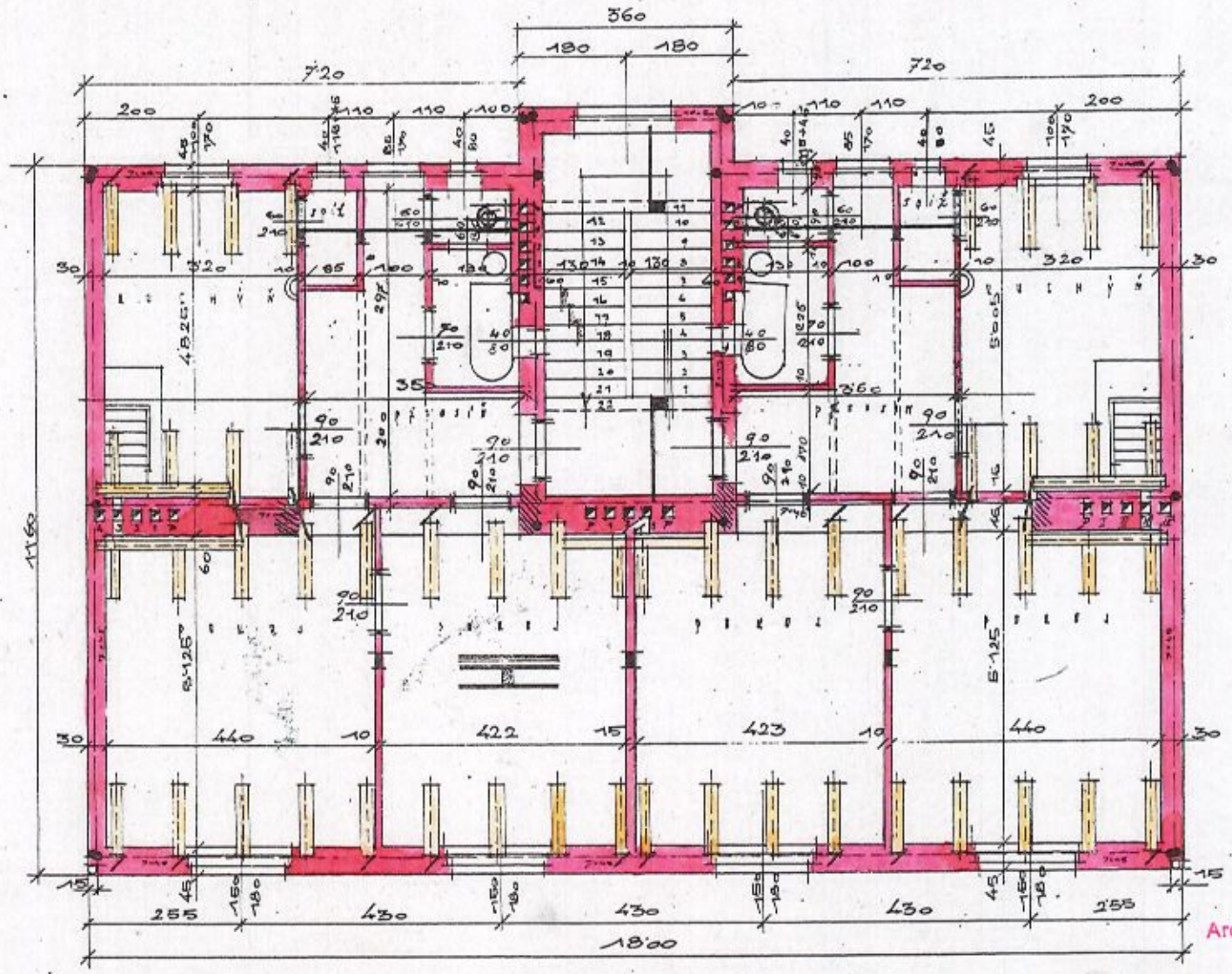
ARCH. A STAV.

PLAN NA STAVBU ČINŽOVNÍHO DOMU NA PARC. Č. 365/4 PRO P. KARLA BOBKA V PRAZE VII.

hitekt JAN VRANÝ stavitel
PRAHA - VYSOČANY
Královská tř. č. 34.

3 - 4 PATRO

1 = 100



8-105

Architekt JAN VRANÝ stavitel

V PRAZE V KVĚTNU 1927.

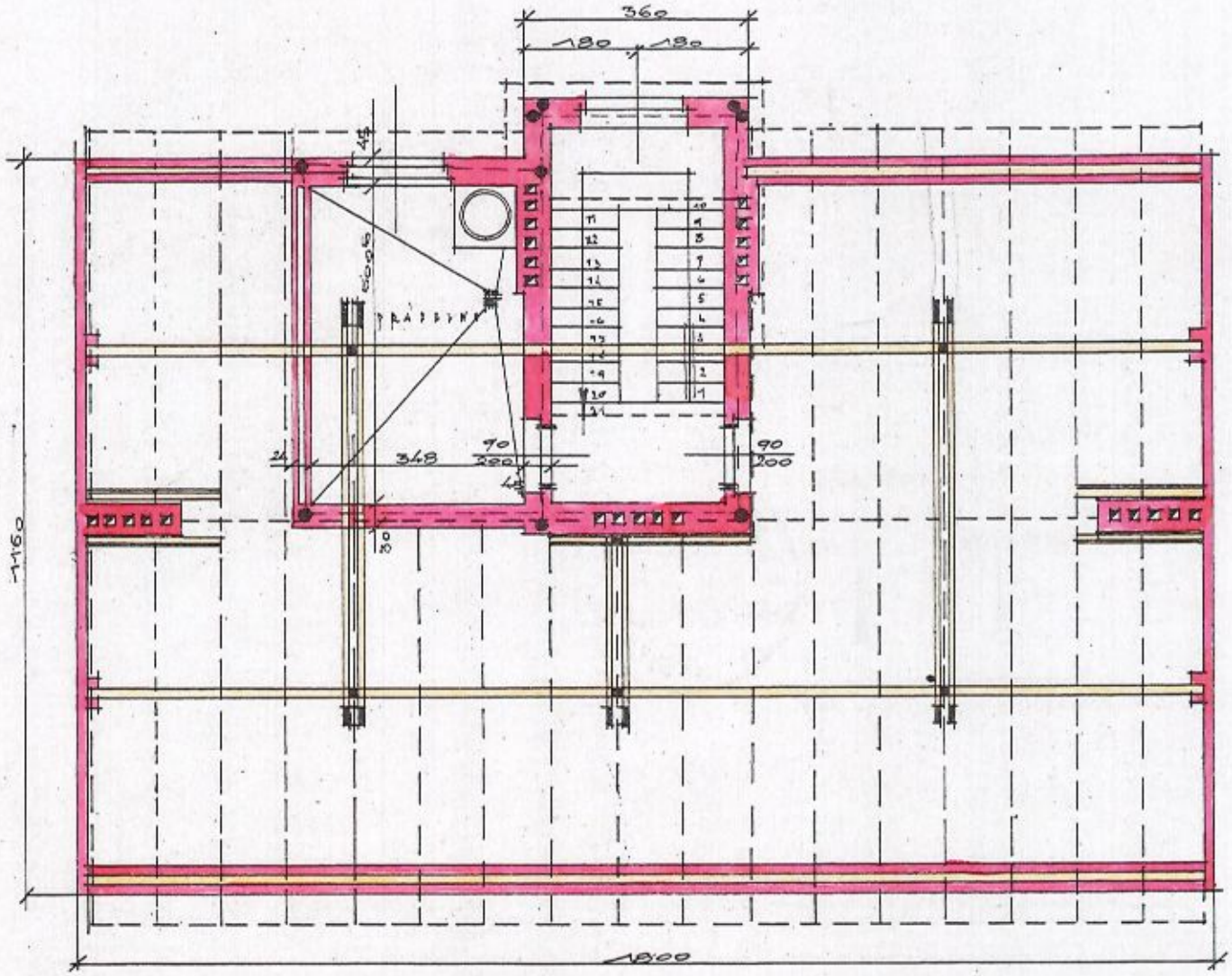
Karel Bobek

ARCH. J. VRANÝ STA

PLAN NA STAVBU ČINŽOVNÍHO DOMU NA PARC. Č. 565/4 PRO P. KARLA BOBRA V PRAZE VIII.

PODKLADY

1:100



8-1055

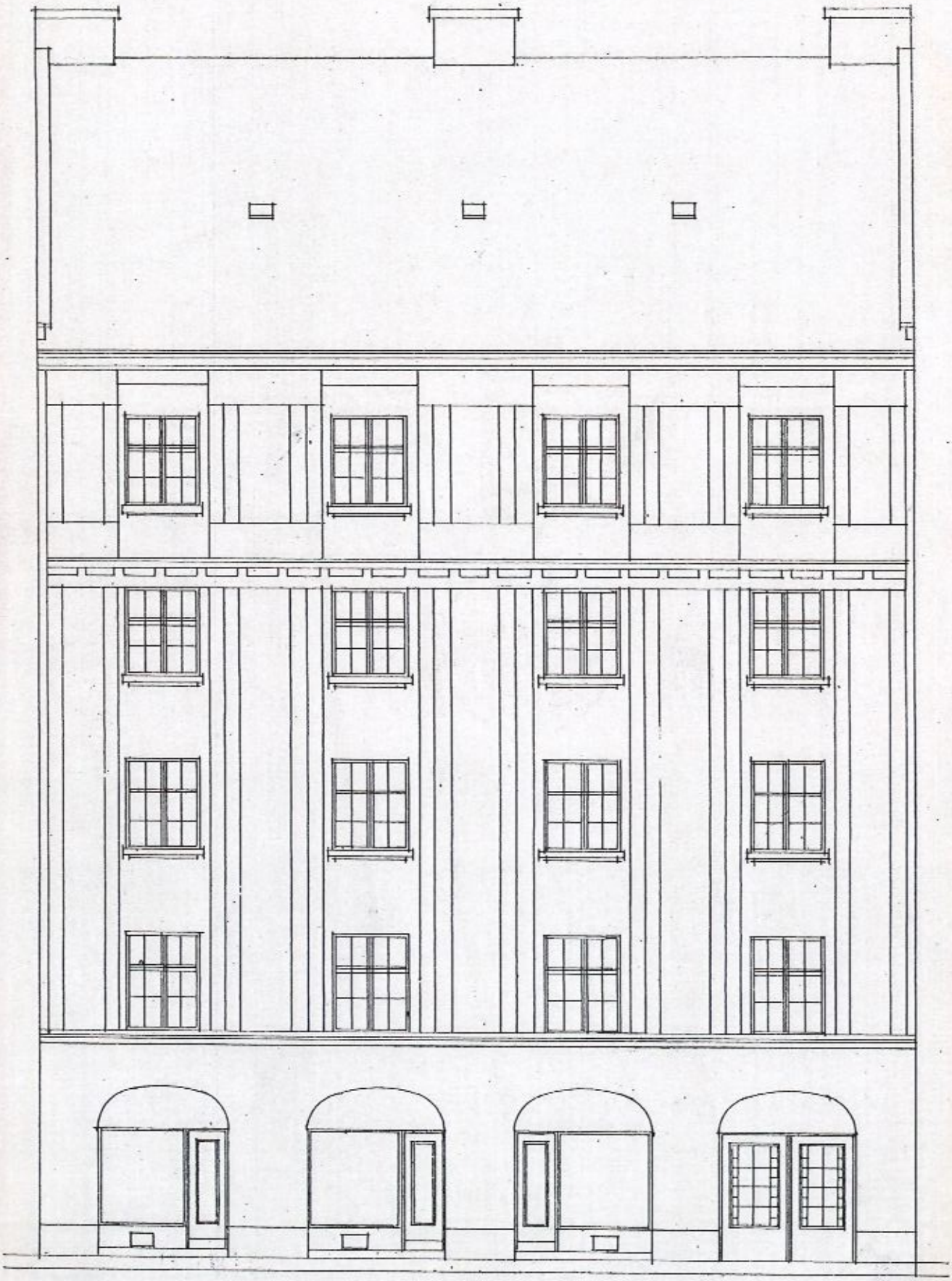
Karel Bobek

PRAHA - V ZVETNU 1927.

ARCH. J. VRANY STA

PLAN NA STAVBU ČINŽOVNÍHO DOMU NA PARC. Č. 365/4 PRO P. KARLA BOBKA V PRAZE VIII.

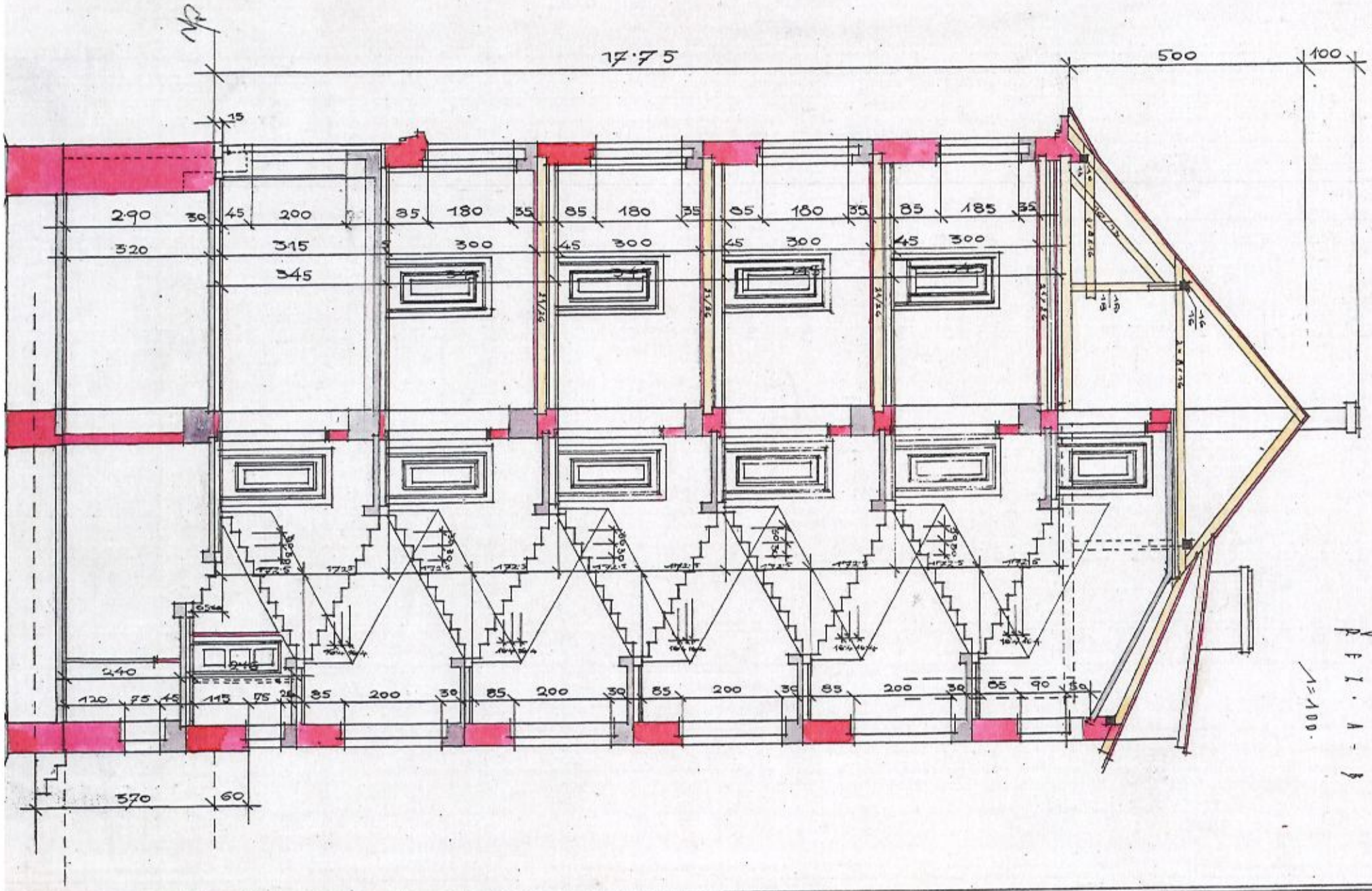
POHLED 1:100



Karel Bobek

Architekt JAN VRANÝ stavitel
PRAHA - VYSOČANY
Královská tř. č. 8.

Jan Vraný


17·75
500
100
15
2·90
30
45
200
35
180
35
85
180
35
85
180
35
85
185
35
320
315
300
45
300
45
300
45
300
345
240
120
85
45
115
85
200
30
85
200
30
85
200
30
85
200
30
85
90
30
570
60