

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1095/30/2014

O ceně dřevostavby srubu na pozemku č.parc. 1167/1, k.ú. Kbely

Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha19, Ing. Lubomír Tejrovský
Semilská 43/1
197 00 Praha 9

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a
ceny obecné pro potřebu vlastníka

Dle 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. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 10.4.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Petr Hůda
Volarská 370
148 00 Praha 4

V Praze 22.4.2014

Vyhotovení:

3

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu a ceny obecné.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Srub na pozemku 1167/1
Adresa předmětu ocenění:	Praha 9
	197 00 Praha 9
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Kbely
Počet obyvatel:	1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.4.2014 za přítomnosti pana Ing. Lubomíra Tejrovského a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 1) Skutečnosti zjištěné při místním šetření
- 2) Informace, sdělené účastníky při místním šetření
- 3) Projektová dokumentace (částečná)

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 19, Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v části zastavěného území sídelního útvaru Praha -Kbely.

Hlavní stavbou je samostatně stojící dřevostavba srubu na pozemku č. parc. 1167/1.

Stavba je prakticky dokončena, opotřebení se rovná nule.

Součástí znaleckého posudku je spodní stavba, vrchní stavba, zastřešení a inženýrské sítě, nacházející se v půdorysu stavby. Pozemek, venkovní úpravy a přípojky inženýrských sítí nejsou předmětem posudku.

B. ZNALECKÝ POSUDEK podle oceňovacího předpisu

Oceňovací předpis

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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Srub

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1261

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku,	VI	0,00

dobré parkovací možnosti		
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,030$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. nadzemní podlaží	13,25*10,00+13,25*3,00+2,00*5,91	=	184,07
Podkroví	10,00*13,25	=	132,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. nadzemní podlaží	184,07 m ²	3,50 m	644,25
Podkroví	132,50 m ²	2,80 m	371,00
Součet	316,57 m²		1 015,25

Průměrná výška podlaží:	PVP =	1 015,25 / 316,57	= 3,21 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	316,57 / 2	= 158,29 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. nadzemní podlaží	(13,25*10,00+13,25*3,00+2,00*5,91)*(3,50)	=	644,25 m ³
Podkroví	(10,00*13,25)*(2,80)	=	371,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. nadzemní podlaží	NP	644,25 m ³
Podkroví	Z	371,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 015,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce	dřevěné	P	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	P	17,20	100	0,46	7,91
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	P	3,30	100	0,46	1,52
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,70	100	1,00	5,70
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
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	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8270

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9617
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9542
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8270
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0800
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 089,22
Plná cena: 1 015,25 m ³ * 5 089,22 Kč/m ³	=	5 166 830,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 0 / 80 = 0,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$	* 1,000
Nákladová cena stavby CS_N	= 5 166 830,61 Kč
Koeficient pp	* 1,030
Cena stavby CS	= 5 321 835,53 Kč
Srub - zjištěná cena	= 5 321 835,53 Kč

REKAPITULACE odstavce B

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Srub

5 321 835,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

5 321 835,50 Kč

Celkem

5 321 835,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

5 321 835,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

5 321 840,- Kč

slovy: Pětmilionůtřicetdvacetjednatisícsmsetčtyřicet Kč



C. Ocenění cenou obvyklou (obecnou, tržní)

Ocenění ke dni :

10.4.2014

Obvyklou cenou se rozumí cena ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) která zní :

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu 10.4.2014. Jeho platnost je časově omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít významný vliv na odhadnutou obvyklou cenu.

Podkladem pro ocenění obvyklou cenou (odhad obvyklé – tržní ceny) jsou tři ocenění :

1. Ocenění podle platného cenového předpisu

2. Ocenění výnosovou hodnotou

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem), který je charakteristikou užitekosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy (příjmy) budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Lze říci, že výnosová hodnota je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

3. Ocenění porovnávacím způsobem

V podstatě se jedná o srovnání s nedávno prodanými nebo obchodovanými porovnatelnými nemovitostmi.

Vyčíslení obecné ceny je provedeno v příloze č. 01

Za obvyklou (tržní, obecnou) cenu je možné považovat částku :

4 845 000,- Kč

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.11.1990, sp. značka Spr. 2109/90 v oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské a v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh.

Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1095/30/2014 znaleckého deníku.

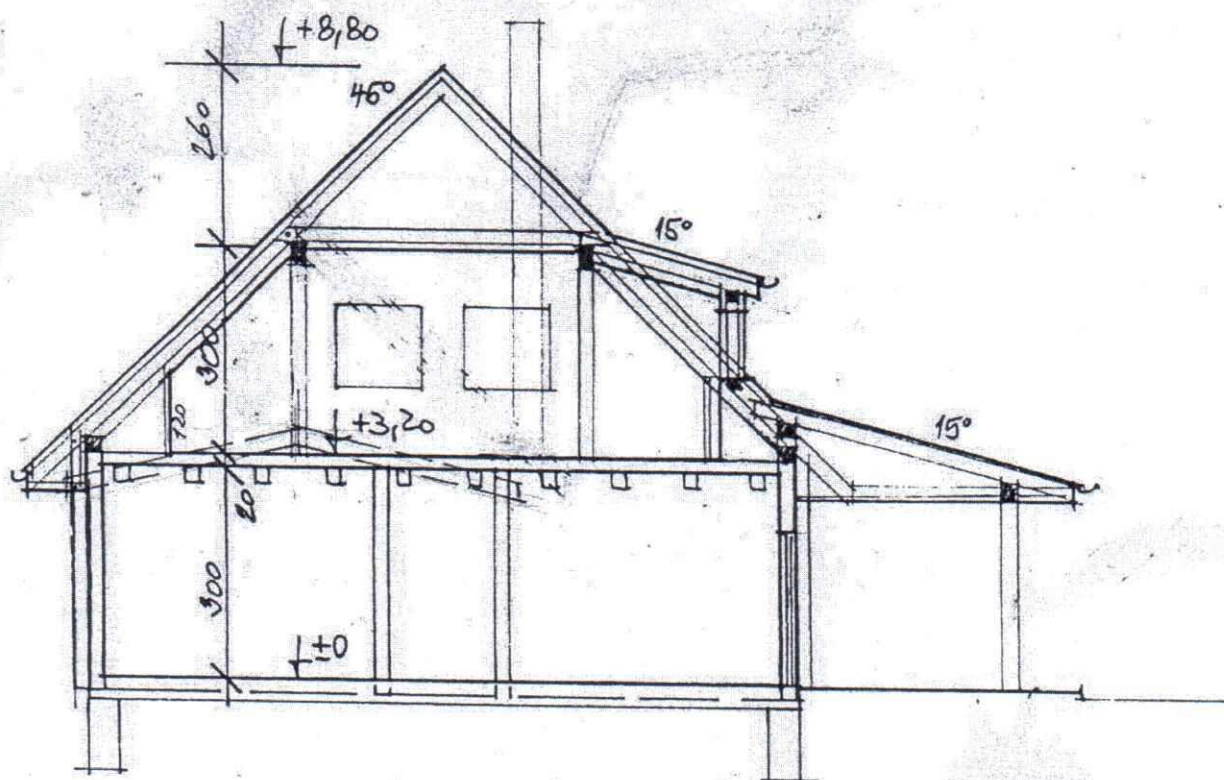
Ing. Petr Hůda



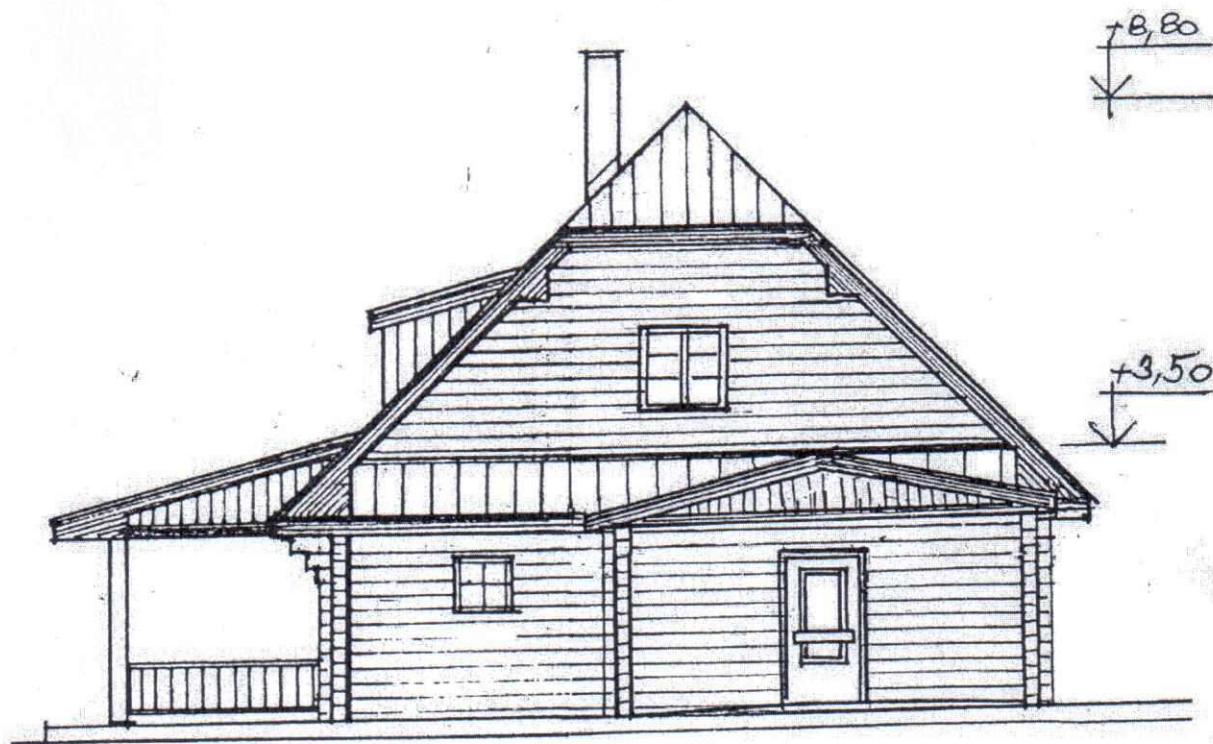
E. Seznam příloh

- I. Vyčíslení obecné ceny (1xA4)
- II. Základní stavební výkresy (4xA4)
- III. Fotodokumentace místního šetření (1xA4)
- IV. Porovnatelné nemovitosti (3xA4)

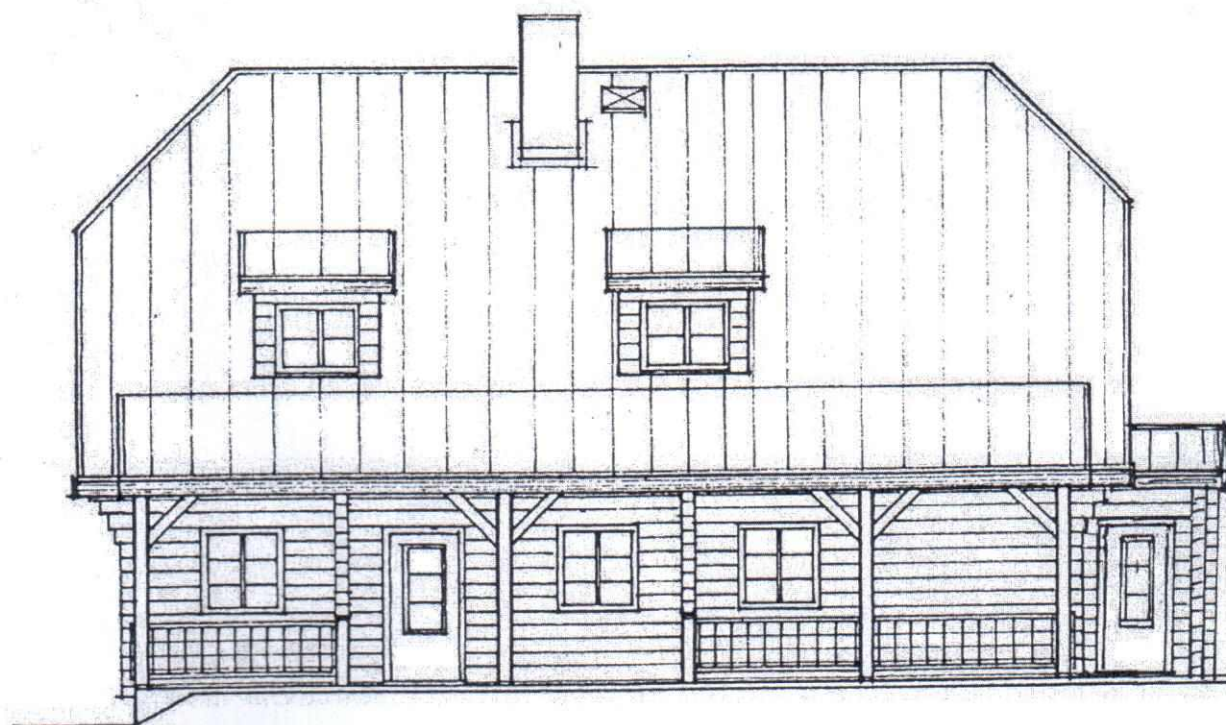
Srubová dřevostavba		Příloha č.1
C.1 Administrativní cena viz předchozí část posudku celkem	5 321 840,00 5 321 840,00	
C.2 Výnosová cena Měsíční nájem (odhad) Roční příjem Daň z nemovitosti (odhad) Pojistné (odhad) Náklady na správu, údržbu a ostatní (odhad) Mira kapitalizace %	4 078 571,43 25 000,00 300 000,00 1 000,00 1 500,00 12 000,00 7,00	
C.3 Porovnávací cena	Porovnávání nemovitostí 5 131 284,44	
	Odpčet ceny zasítovaného pozemku	Kč KČ/m² m² KČ
	1.	3 345 000 1 221 700,00 2 490 300
	2.	3 440 000 896 700,00 3 440 000
	3.	3 800 000 896 700,00 3 172 800
	Přepočet zastavených ploch	Kč m² m² KČ
	1.	2 490 300 77,00 184,07 5 953 110,66
	2.	3 440 000 106,00 184,07 5 973 592,45
	3.	3 172 800 100,00 184,07 5 840 172,96
	Porování celkem počet porovníání průměr	5 953 110,66 0,85 5 973 592,45 0,85 5 840 172,96 0,90 15 393 853,31 3,00 5 131 284,44
Celkem C.1 + C.2 + C.3 Průměr (obecná cena)	14 531 695,87 4 843 898,62	



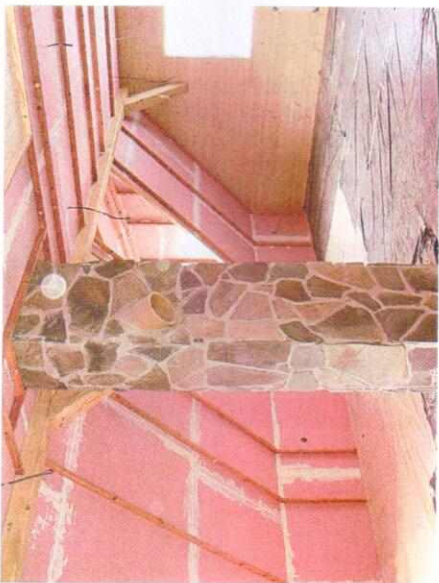
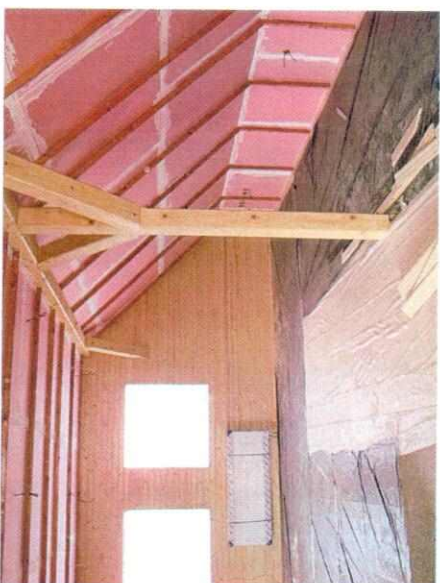
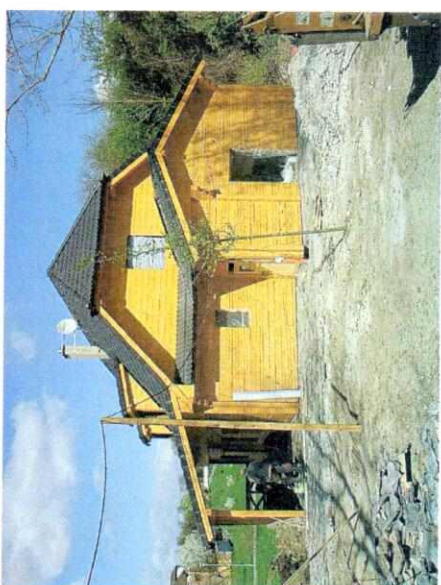
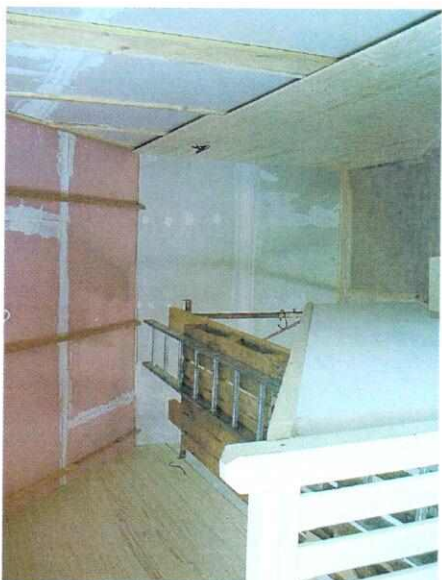
PŘÍČNÝ ŘEZ



POHLED JIŽNÍ



POHLED ZÁPADNÍ



Dřevostavba, Petra 8

Dřevostavba, Petra 8. Nabízíme výstavbu finských domů - vzor Petra 8. Užžitná plocha je 213 m². Nabízíme výstavbu finských domů v Ústí nad Labem, Praha, Olomouc, Most, Sokolovo, Cheb, Mladá Boleslav, Nymburk - vzor Petra 4. Užžitná plocha je 120 m². U tohoto typu dřevostaveb není nutno čekat na vyschnutí a sednutí celé stavby. Naopak je možné ji postavit jako stavbu "na klíč" v průběhu tří až čtyř měsíců.



Cena:	3.440.000,- CZK
Region:	Celá ČR
Dostupnost:	Po dohodě
Sjednat prohlídku:	prohlídka
Rezervace reality:	rezervovat
Mám zájem o úvěr:	požadavky
Diskuse k realitě:	komentáře

Užitná plocha domu je 213 m². Srubové domy jsou vyráběny z masivních lepených borovicových trámů (finská borovice), opracovaných na požadovaný profil a opatřených v rozích speciálními křížovými spoji, jejichž hlavní výhodou je rozměrová stálost (nesesychají se), nepraskají vzhledem k přerušeným letorostům lepenými spoji a nekroucí se, čímž je odstraněno nebezpečí deformace stěn a vzniku spár mezi trámy (únik tepla v zimním období).

U tohoto typu dřevostaveb není nutno čekat na vyschnutí a sednutí celé stavby. Naopak je možné ji postavit jako stavbu "na klíč" v průběhu tří až čtyř měsíců. Výrobní rozměry používaných profilů jsou následující: 88x180, 113x180, 134x180, D-profil 138x180 (polokulatý), 202x202, 202x266, přičemž první rozměr je vždy tloušťka stěny a dále kulatina o průměru 200 a 230 mm.

Pro celoročně obývaný dům doporučujeme použít nejsilnější profil (202mm, nebo kul. 230 mm.) protože je vyhovující z hlediska prostupu tepla. K tepelnému odporu srubových stěn uvádíme, že vzhledem k tepelné setrvačnosti borovicového dřeva vyhoví současně platné normě stěny z kulatiny o průměru 230mm a hranoly o síle 202mm. Slabší profily je nutno dodatečně izolovat ze strany interiéru a poté izolaci obložit (palubkami, sádkokartonem apod.), nutné je rovněž posoudit statiku v závislosti na členění objektu (počet pater atd.).

Kontakty na naši realitní kancelář:
Otevřeno: Po - Pá od 8.00 do 19.00
Profi-reality Řídký Lubomír

Sokolská 7, Olomouc, 772 00

Telefon/fax: +420 585 203 586

Mobil/SMS: +420 777 023 918

E-mail: olomouc@profi-realityridky.cz

Bezplatná inzerce: <http://www.profi-bazar.cz>

Kontakt na naši realitní kancelář:

Otevřeno: Po - Pá 8.00 - 19.00 hodin

Reality- Inzeráty s.r.o.

Pafízká 16, Ústí nad Labem, 400 01

Mobil/SMS: +420 773 99 99 37

Telefon: +420 475 21 08 39

Email: info@reality-inzeraty.cz, Bezplatná inzerce: <http://www.profi-bazar.cz>

TIP: Prodejte nemovitost s námi, právní služby zdarma a jako dárek DVD přehrávač.



Prodej rodinný dům Němčice

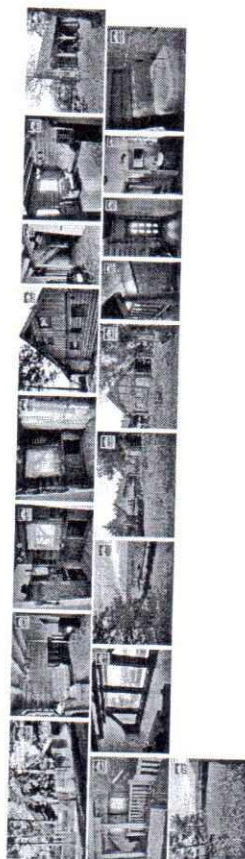
Podrobnosti o nemovitosti

Kategorie:	Domy	ID zakázky:	REALHITCZ-N47388
Podkategorie:	Dřevostavby	Stav zakázky:	aktivní
Typ:	Prodej	Pozemek:	1221 m²
Stav objektu:	Novostavba	Cena k jednání:	Ne
Podlahová plocha:	140 m²		
Zastavěná plocha:	77 m²	Vloženo:	27.4.2014
Užitná plocha:	140 m²	Poslední úprava:	27.4.2014
Typ budovy:	Dřevěná		
Adresa:	Němčice, Kolín		

Cena: 3 345 000,- Kč / za nemovitost

Poznámka k ceně: včetně právního servisu a odměny RK

Fotogalerie



Popis

Rádi pro Vás zprostředkujeme prodej novostavby srubu v obci Němčice u Kolína. Dům je dvoupatrový, na základně 8,6 x 7,6 m + technická místnost 12 m² a přístřešek pro auto. V přízemí je koupelna, záchod, ložnice a kuchyně s obývkem. Prostor ve druhém patře je otevřen a umožňuje novému majiteli řešení dle vlastních představ. Vytápění je podlahové s elektrickými topnými kabely, nebo krbovými kamny, které dostatečně objekt vytopí. Zdroj vody obecní, nebo lze přepnout na vlastní studnu. Dům je určen jak k trvalému bydlení, stejně tak ho lze využít jako krásnou chatu. Poloha srubu nabízí v okolí různé kulturní a sportovní vyžití. V okolí je dostatek cyklostez a lesy. Dům je ihned volný. V případě

potřeby Vám zdarma zajistíme financování, za nejlepších podmínek na trhu.

Další informace

Příslušenství

Elektrifika - 230 V, 400 V,
Telekomunikace - Internet,
Voda - Místní zdroj, Dálkový vodovod,
Topení - Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické,
Doprava - Silnice, Autobus,
Plyn - Individuální,
Odpad - Kanalizace,

Vybavení domu

Nejsou dostupné údaje o vybavení.

Kontakt



Křemenák Michal

Mobil: 601 260 204

E-mail: michal.kremenak@jmtopreality.cz



J&M Top Reality s.r.o.

Adresa : Na Hrádku 98/98, 53002 Pardubice

Telefon : 731 672 206 731 zobrazit kontakt

E-mail: pardubice@jmtopreality.cz zobrazit kontakt @jmtopreality.cz

Mobil: 731 672 206 731 zobrazit kontakt

www: www.jmtopreality.cz

Prodej, dřevostavba, Drásov, 100 m²

3 800 000 Kč za nemovitost

včetně provize RK, pozemku, DPH, cena za kompletně dokončený dům

Podrobnosti o nemovitosti

ID zakázky:	RAJREALIT-001479
Stav zakázky:	Aktivní
Poslední úprava:	11.9.2013
Vloženo:	11.9.2013
Type:	Prodej
Kategorie:	Domy
Podkategorie:	Dřevostavby
Lokalita:	Drásov
Umístění objektu:	Klidná část obce
Poloha objektu:	Samostatný
Stav objektu:	Novostavba
Konstrukce:	Dřevěná
Podlahová plocha:	100m ²
Zastavěná plocha:	100m ²
Užitná plocha:	100m ²
Pozemek:	896m ²
Provize:	Včetně provize
Právní servis:	Včetně právního servisu
Topení	Ústřední plynové
Doprava	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Voda	Místní zdroj
Odpad	Kanalizace
Plyn	Plynovod

Popis: nabízíme velmi zajímavou příležitost na bydlení ve vlastním domě na pozemku o rozloze 896m², 20km od Brna, obec Drásov. Jako jedna z největších RK jsme se spojili se společností WOODSYSTEM, zabývající se výstavbou domů zejména dřevostaveb a přicházíme s nabídkou bydlení v RD na vlastním pozemku.

WOOD SYSTEM

