Ing. Jan MERTEN znalec v oboru a v oboru stavebnictví - odv. stavby ocelné ekonomika - odv. ceny a odhady

DODATEK č.3

KE ZNALECKÉMU POSUDKU

číslo: 4149 – 104/2019

o ceně nemovité věci
pozemku p.č. 395/36 se stavbou rodinného domu č.p. 907
a pozemků p.č. 395/28 a 395/38 s příslušenstvím,

vše v katastrálním území Libuš, v Praze 4.

Objednavatel dodatku:	Ivana Diatilo Sládkovičova 1265/12 140 00 Praha 4 - Krč
Účel dodatku:	Aktualizace obvyklé ceny nemovité věci
Oceněno ke dni:	prosinec 2022
Dodatek vypracoval:	Ing. Jan Merten Armády 246/32 155 00 Praha 13 – Stodůlky

Dodatek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem dodatek obsahuje 3 strany.

Ve znění původního znaleckého posudku nedochází k žádným změnám a posudek nadále platí.

Závěr původního znaleckého posudku

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti a k jejímu technickému stavu odhaduji obvyklou cenu nemovitosti – pozemku p.č. 395/36 se stavbou rodinného domu č.p. 907 a pozemků p.č. 395/28 a p.č. 395/38495 s příslušenstvím, vše v katastrálním území Libuš u Prahy, v Praze 4 na částku, stanovenou pomocí srovnávací metody:

24.950.000 Kč

a) Přepočet do současné cenové úrovně na základě změn indexů cen bytových nemovitostí

Přepočet do současné cenové úrovně (4.Q 2022) z cenové úrovně 4.Q 2019 (v původním znaleckém posudku je cena stanovena k datu 20.12.2019) je proveden na základě Indexů cen bytových nemovitostí, které jsou převzaty z materiálů Českého statistického úřadu, kde průměr 2015 = 100.

Cena nemovité věci v cenové úrovni 4.Q 2019	= **Kč**	**24.950.000,-**
Index 4.Q 2019	=	**146,00-**
Index 3.Q 2022	=	**220,90-**
Cena nemovité věci v cenové úrovni 3.Q 2022	= **Kč**	**37.749.692,-**
Rodinný dům čp. 907 s pozemky a příslušenstvím	**Cena celkem Kč**	**37.750.000,-**

b) Přepočet do současné cenové úrovně na základě změn cen pozemků v cenových mapách

Základní cena za m² stavebního pozemku dle cenové mapy 2019= **Kč/m2**		**7.010,-**
Základní cena za m² stavebního pozemku dle cenové mapy 2022= **Kč/m2**		**10.680,-**
Přepočtový koeficient 10.680 : 7010	=	**1,524**
Cena pozemku stanovená pomocí srovnávací metody 2019	= **Kč/m2**	**14.850,-**
Cena pozemku přepočtená do 2022 (14850*1,524)	= **Kč/m2**	**22.631,-**
Cena pozemku 2022 za celou výměru 761.00 m²	**= Kč**	**17.222.191,-**
Cena stavby stanovená pomocí srovnávací metody 2019	= **Kč/m2**	**47.943,-**
Cena stavby přepočtená do 2022 (14850*1,524)	= **Kč/m2**	**73.065,-**
Opotřebení stavby v roce 2019	= %	**18,75,-**
Opotřebení stavby v roce 2022	= %	**22,50,-**
Cena stavby 2022 – snížená o nové opotřebení 73065:(1-0,1875)*(1-0,2250)	= **Kč/m2**	**69.693,-**
Cena stavby 2022 za celou výměru užitné plochy 284,72 m²	**= Kč**	**19.842.991,-**
Cena celé nemovitosti včetně pozemku – 17222191+19842991	**Kč**	**37.065.182,-**

c) Rekapitulace

Cena nemovitosti stanovená na základě změn indexů (ČSÚ) cen bytových nemovitostí
Cena celkem Kč 37.750.000,-

Cena nemovitosti stanovená na základě změn cen pozemků uvedených v cenových mapách
Cena celkem Kč 37.065.000,-

Cena nemovitosti stanovená jako aritmetický průměr výše uvedených částek
Cena celkem Kč 37.408.000,-

Závěr

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti a k jejímu technickému stavu odhaduji obvyklou cenu nemovitosti – pozemku p.č. 395/36 se stavbou rodinného domu č.p. 907 a pozemků p.č. 395/28 a p.č. 395/38495 s příslušenstvím, vše v katastrálním území Libuš u Prahy, v Praze 4 na částku, stanovenou pomocí srovnávací metody k datu 20.12.2019, která byla přepočtena do současné cenové úrovně:

37.400.000 Kč

Slovy: Třicet sedm miliónů čtyři sta tisíc Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 3.1.1991, č.j. Spr. 518/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a Zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Praze, dne 12.ledna 2023

Ing. Jan MERTEN znalec v oboru a v oboru stavebnictví - odv. stavby obytné ekonomika - odv. ceny a odhady

.....
vypracoval

Ing. Jan MERTEN
znalec v oboru
a v oboru stavebnictví
ekonomika - odvětví