ZNALECKÝ POSUDEK

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 posudku: Ivana Diatilo
Sládkovičova 1265/12
140 00 Praha 4 - Krč

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé

Oceněno ke dni: 20.prosince 2019

Posudek vypracoval: Ing. Jan Merten
Armády 246/32
155 00 Praha 13 – Stodůlky

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 22 stran.

V Praze, dne 14.ledna 2020

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v katastrálním území Libuš, městské části hlavního města Prahy a je přímo přístupná z místní komunikace - ulice U Pejřárny v rámci, které je označena orientačním číslem 13.

Nemovitost je tvořena pozemkem p.č. 395/36 (zastavěná plocha o výměře 181 m^2) se stavbou rodinného domu č.p. 907 a pozemků p.č. 395/28 (ostatní plocha - jiná plocha o výměře 117 m^2) a p.č. 395/38 (ostatní plocha - jiná plocha o výměře 463 m^2) a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav a trvalých porostů.

Pozemek přiléhající k nemovitosti je oplocen a nejsou na něm postaveny žádné další objekty.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Informace o pozemku p.č. 395/36 se stavbou rodinného domu č.p. 907 v k.ú. Libuš, obec Praha, list vlastnictví č. 1393, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Informace o pozemku p.č. 395/28 v k.ú. Libuš, obec Praha, list vlastnictví č. 1393, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Informace o pozemku p.č. 395/38 v k.ú. Libuš, obec Praha, list vlastnictví č. 1393, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Libuš, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Částečná výkresová dokumentace, opatřená na základě plné moci vlastníka nemovitosti z archivu místně příslušného stavebního úřadu.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 20.12.2019 za přítomnosti pí. Diatilo, vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 1393 pro k.ú. Libuš, obec Praha zapsán

SJM Diatilo Joao Ing. a Ivana Diatilo
oba: Sládkovičova 1265/12, 140 00 Praha 4 - Krč

1.4 Předmětem ocenění jsou

1) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)
2) Rodinný dům se šikmou střechou
3) Venkovní úpravy

1.5 základní pojmy

1) **Administrativní cena** - cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem, v současné době podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017Sb. a č.188/2019Sb., s účinností od 1.8.2019.
Administrativní cena se v praxi používá pro zjištění nejmenšího základu pro vyměření daně z převodu nemovitostí (darovaní, dědictví a konkurzní a vyrovnávací řízení).

2) **Pořizovací cena** - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Používá se v praxi v účetnictví.

3) **Reprodukční cena** - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí technickohospodářských ukazatelů.

4) **Věcná hodnota** - je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je snížena o náklady na opravy závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota se nejčastěji určuje těmito způsoby:
a) jako reprodukční cena
b) jako administrativní cena
c) jako technická cena - jedná se o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

5) **Výnosová hodnota** - je uvažována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

6) **Tržní hodnota** - (podle právního názvosloví „obecná cena věci“), je cena, za kterou je možno danou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji či koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou je třeba použít náhradní metodiku.

1.6 Použité metody zjištění hodnoty nemovitosti

Ocenění nemovitosti je prováděno pro majetkové vyrovnání (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

<u>- metoda technického ohodnocení (nákladová, věcná)</u>

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů nutných na pořízení věci v současných cenách a určení opotřebení přiměřené stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod nákladové (zjištění věcné hodnoty) a metody srovnávací.

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Uvedené posouzení vychází z výsledků prohlídky, dostupné dokumentace a dalších dostupných informací.

Zpracovatel posudku si vyhrazuje právo dílčích korekcí závěrů v posudku uvedených, pokud budou zjištěny a doloženy skutečnosti, které budou takové korekce vyžadovat.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 - Stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota nemovitosti je stanovena jako cena nákladová podle platného oceňovacího předpisu (vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019), bez uvažovaní vlivu koeficientu prodejnosti nemovitosti pp.

2.1.1 Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Okres	: Praha
Obec	: Praha
Katastrální území	: Libuš
Pozemek parcelní číslo	: 395/36. 395/28. 395/38
Druh pozemku dle výpisu z KN	: 395/36 - zastavěná plocha 395/28, 395/38 – ostatní plocha (jiná plocha)
List vlastnictví číslo	: 1393

Pozemek je rovinatého charakteru, ve tvaru obdélníku a sestává ze třech parcel s vlastními parcelními čísly. Na pozemku p.č. 395/36 je realizována stavba rodinného domu č.p. 907, který je napojen na kompletní inženýrské sítě.

2.1.1.2 Výměra stavebního pozemku

395/36	181	=	181.00 m^2
395/28	117	=	117.00 m^2
395/38	463	=	463.00 m^2
		celkem =	761.00 m^2

2.1.1.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**7.010,-**
Cena za celou výměru 761.00 m^2	= **Kč**	**5.334.610,-**
Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	**Cena celkem Kč**	**5.334.610,-**

2.1.2 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p.907 postavený na pozemku p.č. 395/36 v katastrálním území Libuš, v Praze 5. Jedná se o volně stojící objekt, který není podsklepen a má jedno nadzemní podlaží a podkroví, které je v celém půdorysu stavebně upraveno pro účely bydlení.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné dostatečné tloušťky a jsou založeny na betonových základech. Stropy jsou s rovnými podhledy, v podkroví se jedná o podbití krovu SDK deskami. Střecha je sedlová s vikýři a polovalbami. Má dřevěný krov běžné konstrukce a je opatřena krytinou z betonových tvarovek. Klempířské konstrukce jsou úplné a jsou provedeny z měděného plechu. Objekt je napojen na inženýrské sítě vodovodní, kanalizační i plynovou přípojkou, rozvody el. proudu jsou provedeny na napětí 380/230V. Vytápění je ústřední s kotlem na zemní plyn, který je současně zdrojem teplé užitkové vody. Konstrukce středně a krátkodobé životnosti a prvky vybavení stavby jsou převážně mírně nadstandardního provedení.

Dům je v užívání od roku 2005, kdy proběhla kolaudace. Stáří objektu je 15 roků. Předpokládaná životnost je s ohledem na použité technologie a celkový stavebně technický stav domu stanovena na 80 roků. Roční opotřebení činí 1,25 %.

2.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

2.1.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	(19.08*12.60-3.72*10.08+(5.60+3.20)/2*1.30+1.25*5.70+0.90*3.20*2/3)*0.25	=	54.42 m^3
Vrchní stavba	(19.08*12.60-3.72*10.08+(5.60+3.20)/2*1.30+1.25*5.70+0.90*3.20*2/3)*3.25	=	707.45 m^3
Zastřešení	(19.08*12.60-3.72*10.08)*(0.35+4.70/2)	=	547.86 m^3
Vikýře	1.30*5.60*3.80/2+7.90*3.95/2*4.10/3-4.00+(3.85*1.95*1.60/2+3.85*1.60/2*(1.95+1.75/3)-1)*3	=	69.58 m^3
		celkem =	1379.30 m^3

2.1.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
6.	**Klempířské konstrukce**			
	nadstandard	0.00900	100%	0.009

8.	**Fasádní omítky**			
	nadstandard	0.02800	100%	0.028
12.	**Dveře**			
	nadstandard	0.03200	100%	0.032
14.	**Podlahy obytných místností**			
	nadstandard	0.02200	100%	0.022
16.	**Vytápění**			
	nadstandard	0.05200	100%	0.052
23.	**Vybavení kuchyní**			
	nadstandard	0.00500	100%	0.005
24.	**Vnitřní hygienické vybavení**			
	nadstandard	0.04100	100%	0.041
25.	**Záchod**			
	nadstandard	0.00300	100%	0.003
26.	**Ostatní**			
	nadstandard	0.03400	100%	0.034
				0.226

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.226) = 1.1220

2.1.2.5 Opotřebení stavby

Při stáří 15 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 18.75%.

2.1.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru	= **Kč**	**2.290,-**
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.1220
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.2200
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2540
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**7.913,35**
Cena za celý obestavěný prostor 1379.30 m^3	= **Kč**	**10.914.883,66**
Cena stavby bez opotřebení	= **Kč**	**10.914.883,66**
Snížení ceny za opotřebení 18.75%	**- Kč**	**2.046.540,69**
Cena stavby po započtení opotřebení	= **Kč**	**8.868.342,97**
Rodinný dům se šikmou střechou	**Cena celkem Kč**	**8.868.343,-**

2.1.3 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

2.1.3.1 Bazén venkovní betonový nezakrytý

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 21.

2.1.3.1.1 Popis

U severní hranice zahrady se nachází zahloubený plastový bazén se zastřešením makrolonovou obloukovou konstrukcí. Bazén je vybaven protiproudem a voda v něm je ohřívaná pomocí tepelného čerpadla.

2.1.3.1.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 1	3.00*6.00*1.50	=	27.00

2.1.3.1.3 Opotřebení stavby

Při stáří 15 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 25%.

2.1.3.1.6 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena stavební části	27.00 m^3	x 1.825,- Kč/m^3	= **Kč**	**49.275,-**
Cena technologie			= **Kč**	**70.000,-**
Cena celkem			= **Kč**	**119.275,-**
CZCC: 242				
SKP: 46.39.99				
Koeficienty:				
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)				x 1.2200
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)				x 2.4370
pp: koeficient dle trhu a polohy				x 1.0000
Základní cena upravená uvedenými koeficienty			= **Kč**	**354.621,27**
Cena stavby bez opotřebení			= **Kč**	**354.621,27**
Snížení ceny za opotřebení 25%			- **Kč**	**88.655,32**
Cena stavby po započtení opotřebení			= **Kč**	**265.965,95**
Bazén venkovní betonový nezakrytý			**Cena celkem Kč**	**265.966,-**

2.1.3.2 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

2.1.3.2.1 Popis

Přípojky inženýrských sítí s příslušenstvím, venkovní zpevněné plochy, schodiště, opěrné zídky a záhonové obrubníky. Oplocení pozemku včetně podezdívek, betonových prahů, vrat a vrátek.

2.1.3.2.2 Zjištěná cena hlavních staveb

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Rodinný dům se šikmou střechou	8868343.00
Celkem zjištěná cena	8868343.00	

2.1.3.2.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= **Kč**	**8.868.343,-**
4,5% ze zjištěné ceny	= **Kč**	**399.075,44**
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	**Cena celkem Kč**	**399.075,-**

Venkovní úpravy	**Cena celkem Kč**	**665.041,-**

2.1.4 Rekapitulace stanovení věcné hodnoty

1) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	**Kč**	**5.334.610,-**
2) Rodinný dům se šikmou střechou	**Kč**	**8.868.343,-**
3) Venkovní úpravy	**Kč**	**665.041,-**
Zjištěná výsledná cena	**Kč**	**14.867.994,-**
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	**Kč**	**14.868.000,-**

2.2 Ohodnocení metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.
Pro indikaci obvyklé ceny pomocí srovnávací metody byly vzaty v úvahu nemovitosti, které vykazovaly obdobné vlastnosti, a které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány či nabízeny k prodeji. Pro tento účel byly použity zejména údaje z vlastní databáze znalce a údaje z nabídek realitních kanceláří v místě působících. Vzhledem ke značné podobnosti oceňované nemovitosti a srovnávaných vzorků, byl počet tří vzorků shledán jako dostačující. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážející obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami v dané lokalitě.

2.2.1 Ocenění pozemků – srovnávací metoda

Jako způsob porovnání bylo zvoleno porovnání přímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána s každou z vybraných nemovitostí přímo. Nemovitosti byly porovnávány prostřednictvím přepočtu na zvolenou porovnávací jednotku, v tomto případě v cenách přepočtených na m2 pozemku.

Při hledání cenotvorných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání byly cenové úpravy realizovány ve formě koeficientů. Výsledná porovnávací hodnota byla získána jako vážený průměr z upravených cen vzorků. Podrobnější popisy vzorků jsou uloženy v archivu zpracovatele posudku.

2.2.1.1 Popis

Okres	: Praha
Obec	: Praha
Katastrální území	: Libuš
Pozemek parcelní číslo	: 395/36. 395/28. 395/38
Druh pozemku dle výpisu z KN	: 395/36 - zastavěná plocha 395/28, 395/38 – ostatní plocha (jiná plocha)
List vlastnictví číslo	: 1393

Pozemek je rovinatého charakteru, ve tvaru obdélníku a sestává ze třech parcel s vlastními parcelními čísly. Na pozemku p.č. 395/36 je realizována stavba rodinného domu č.p. 907, který je napojen na kompletní inženýrské sítě.

2.2.1.2 Výměra stavebního pozemku

395/36	181	=	181.00 m^2
395/28	117	=	117.00 m^2
395/38	463	=	463.00 m^2
		celkem =	761.00 m^2

2.2.1.3 Ocenění pozemku

	Nemovitost		1	2	3
	Zdroj informace		4fin	Maxima Reality	Reality Dvořák
	Region umístění	Okres	Praha 4	Praha 4	Praha 4
	Obec – kú		Písnice	Točná	Kunratice
	Lokalita		Velká Lada	U Šance	K jelenám
	Popis		Pozemek pro výst RD v nové lokalitě s 20 pozemky. Komplet IS, zpev komunikace s osvětlením	Pozemek pro stavbu RD součást develop projektu, jehož součástí je vybud IS zpev kom vč osvětlení	Pozemek pro stavbu RD ve čtvrti novostaveb RD. Komplet IS, zpev komunikace
	Pozemek	M2	856	827	577
	Požadovaná cena	Kč	12 840 000	7 999 000	8 846 564
	Požadovaná cena	Kč/m2	15 000	9 672	15 332
I1	Index rozdílné polohy		1,23	1,33	1,04

I3	Index důvěryhodnosti		0,95	0,95	0,95
Iv	Index možnosti dalšího využití		1,00	1,05	1,00
I4	Index vybavení využitelnými stavbami		1,00	1,00	1,00
I5	Index vliv tvaru		1,00	1,00	1,00
I6	Index vlivu velikosti		1,00	1,00	1,05
Ivd	Index možnosti připojení na vodovod		1,00	1,00	1,00
Iks	Index možnosti připojení na kanalizaci		1,00	1,00	1,00
Ie	Index možnosti připojení na elektro		1,00	1,00	1,00
Ip	Index možnosti připojení na plyn		1,00	1,00	1,00
Ikm	Index přístupnosti pozemku		1,00	1,00	1,00
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	17 528	12 831	15 905

	Nemovitost		1	2	3
	Zdroj informace		Maxxus reality	Maxima Reality	Tempus Living
	Region umístění	Okres	Praha 4	Praha 4	Praha 4
	Obec – kú		Písnice	Točná	Kunratice
	Lokalita		Ke kašně	U Šance	U javoru
	Popis		Pozemek pro výst v rezid čtvrti podle ÚP veřejné vybavení. IS ve zpevněné komunikaci	Pozemek pro stavbu RD součást develop projektu, jehož součástí je vybud IS zpev kom vč osvětlení	Pozemek pro stavbu RD ve čtvrti novostaveb RD. Komplet IS, zpev komunikace
	Pozemek	M2	2147	524	1214
	Požadovaná cena	Kč	11 864 627	5 399 000	20 000 000
	Požadovaná cena	Kč/m2	5 527	10 303	16 474
I1	Index rozdílné polohy		1,04	1,33	0,90
I3	Index důvěryhodnosti		0,95	0,95	0,95
Iv	Index možnosti dalšího využití		2,50	1,05	1,00
I4	Index vybavení využitelnými stavbami		1,00	1,00	1,00
I5	Index vliv tvaru		1,00	1,00	1,00
I6	Index vlivu velikosti		0,95	1,05	0,95
Ivd	Index možnosti připojení na vodovod		1,05	1,00	1,00
Iks	Index možnosti připojení na kanalizaci		1,05	1,00	1,00

Ie	Index možnosti připojení na elektro		1,05	1,00	1,00
Ip	Index možnosti připojení na plyn		1,05	1,00	1,00
Ikm	Index přístupnosti pozemku		1,00	1,00	1,00
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	15 764	14 352	13 381

	Vzorek porovnání	Č.	1	2	3
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	17 528	12 831	15 905
V	Váha 1-3b (5b)		0,00	0,00	1,00
	Vzorek porovnání	Č.	4	5	6
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	15 764	14 352	13 381
V	Váha 1-3b (5b)		1,00	1,00	1,00

V	Vážený průměr	Kč/m2	14 850
	Index obchodovatelnosti		1,00
	Uprav.prům. hod. 1m2	Kč/m2	14 850

2.2.1.4 Výpočet ceny pozemků

Obvyklá cena za m^2 pozemku	= **Kč**	**14.850,-**
Cena za celou výměru 761.00 m^2	= **Kč**	**11.300.850,-**
Stavební pozemek	**Cena celkem Kč**	**11.300.850,-**

2.2.2 Ocenění staveb – srovnávací metoda

Jako způsob porovnání bylo zvoleno porovnání přímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána s každou z vybraných nemovitostí přímo. Nemovitosti byly porovnávány prostřednictvím přepočtu na zvolenou porovnávací jednotku, v tomto případě v cenách přepočtených na m2 užitné či upravené zastavěné plochy rodinného domu.

Při hledání cenotvorných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání byly cenové úpravy realizovány ve formě koeficientů. Výsledná porovnávací hodnota byla získána jako vážený průměr z upravených cen vzorků. Podrobnější popisy vzorků jsou uloženy v archivu zpracovatele posudku.

2.2.2.1 Popis

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 907 postavený na pozemku p.č. 395/36 v katastrálním území Libuš, v Praze 4. Jedná se o volně stojící objekt, který není podsklepen, a který má jedno nadzemní podlaží a podkroví upravené pro účely bydlení. Dispozice domu je 6+kk s pracovnou, garáží a hygienickým zázemím v obou nadzemních podlažích.

2.2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111
SKP: 46.21.11
Typ: A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce: Zděná

2.2.2.3 Užitná plocha

1.Nadzemní podlaží	9,31+1,88+9,51+24,11+27,13+6,29+ +11,38+3,98+15,10	=	108.69 m^3
2.Nadzemní podlaží	(9,96+17,02+18,57+8,17+115,07)*0,80	=	135.03 m^3
Terasy	(24,12+9,04+3,90+4,60)*0,17	=	7.08 m^3
Garáž	33,92	=	33.92 m^3
		celkem =	284.72 m^3

2.2.2.4 Ocenění

	Nemovitost		1	2	3
	Zdroj informace		Remax - Partner	Rekosta Plus	Remax G8
	Region umístění	okres	Praha 4	Praha 4	Praha 4
	část obce, kú		Libuš	Libuš	Libuš
	Ulice		Vyšebrodská	Okrová	Šatrova
	Popis		Volně stojící RD nepodsklep, se 2 np. Dispozice 5+1 s pracovnou a hygien zázemím a garáží. Komplet IS, ÚT – plyn, klimatizace. Venk krytý bazén. Celkově velmi dobrý stav	Řadový RD 4+1 s podsklep (garáží), z roku 2006 s komplet IS, ÚT – plyn, Zateplení, centr vysavač. Celkově dobrý stav	Volně stojící RD 7+kk z roku 2000 ve velmi dobrém stavu s dvojgaráží a krytým stáním, vl.studnou, saunou.2019 – střeš krytina, úprava teras
	Požadovaná cena	Kč	21 500 000	21 990 000	20 400 000
	Pozemek	m2	693	215	672
	Obv.cena pozemku	Kč/m2	14 800	14 000	15 000
		Kč	10 256 400	3 010 000	10 080 000
	Redukovaná požadovaná cena		11 243 600	18 980 000	10 320 000
Up	Plocha – užitná	m2	212	221	290
	Požadovaná cena	Kč/m2	53 036	85 882	35 586
I1	Index rozdílné polohy		1,00	1,05	1,00
I3	Index důvěryhodnosti		0,95	0,80	0,95
Ig	Index vybavení a technický stav		0,95	1,05	1,00
Is	Index – napojení na IS		1,00	1,00	1,00

I4	Index vybavenosti pozemku příslušenstvím		1,00	1,05	1,05
Ip	Index možnosti parkování (garáž)		1,00	1,05	0,95
I5	Index – další využitelnost		1,00	1,05	1,00
I6	Index – právní závady, spoluvlast,..		1,00	1,00	1,00
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	47 865	87 688	33 722

	Nemovitost		4	5	6
	Zdroj informace		4fin	4fin	Markerkajana
	Region umístění	okres	Praha 4	Praha 4	Praha 4
	část obce, kú		Písnice	Písnice	Libuš
	Ulice		Velká lada	K Mejtu	Betáňská
	Popis		Volně stojící RD 6+1 nepodsklep dřevostavba, s garáží. Komplet IS, ÚT – plyn, Jedná se o připravovanou ještě nezapočatou stavbu	Volně stojící RD 4+1 s podsklep + 1np + podkroví z 90. let ve velmi drém stavu s dvougaráží, komplet IS, ÚT – plyn,	Krajní řadový RD s 2np a 2 podkrovími z 1996 v dobrém stavu s garáží 3+1 s pracovnou. Komplet IS, lokál el. topení
	Požadovaná cena	Kč	21 200 000	19 990 000	15 000 000
	Pozemek	m2	969	630	434
	Obv.cena pozemku	Kč/m2	14 000	14 000	13 500
		Kč	13 566 000	8 820 000	5 859 000
	Redukovaná požadovaná cena		7 634 000	11 170 000	9 141 000
Up	Plocha – užitná	m2	196	153*0,80*1,50 +153*0,80*0,80 = 281,50	87*0,80*2+ +87*0,80*0,80 *0,80 = 250,60
	Požadovaná cena	Kč/m2	38 949	39 680	36 476
I1	Index rozdílné polohy		1,23	1,04	1,08
I3	Index důvěryhodnosti		0,95	0,95	0,95
Ig	Index vybavení a technický stav		1,00	1,05	1,05
Is	Index – napojení na IS		1,00	1,00	1,00
I4	Index vybavenosti pozemku příslušenstvím		1,05	1,05	1,05
Ip	Index možnosti parkování (garáž)		1,05	1,00	1,05

I5	Index – další využitelnost		1,10	1,00	1,05
I6	Index – právní závady, spoluvlast,..		1,00	1,00	1,00
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	55 195	43 223	45 490

	Vzorek		1	2	3
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	47 865	87 688	33 722
v	Váha 1-3b (5b)		1,00	0,00	0,00
	Vzorek		4	5	6
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	55 195	43 223	45 490
v	Váha 1-3b (5b)		1,00	1,00	1,00

V	Vážený průměr	Kč/m2	47 943
	Index obchodovatelnosti		1,00
	Uprav.prům. hod. 1m2	Kč/m2	47 943

2.2.2.5 Výpočet ceny staveb

Obvyklá cena za m^2 užitné plochy stavby	= **Kč**	**47.943,-**
Cena za celou výměru 284,72 m^2	= **Kč**	**13.650.331,-**
Stavba RD č.p. 907	**Cena celkem Kč**	**13.650.331,-**

2.2.3 Rekapitulace stanovení srovnávací hodnoty

1) Stavební pozemek	**Kč**	**11.300.850,-**
2) Rodinný dům č.p. 907	**Kč**	**13.650.331,-**
Součet	**Kč**	**24.951.181,-**
Srovnávací hodnota	**Kč**	**24.951.000,-**

3. SHRNUTÍ

3.1 Věcná hodnota nemovitosti 14 868 000 Kč

3.2 Srovnávací hodnota nemovitosti 24 951 000 Kč

4. 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:

24.950.000 Kč

Slovy: Dvacet čtyři milióny devět set padesát tisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 14.ledna 2020

.....
vypracoval

5. 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 ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4149–104/2019.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

6. DOLOŽKA OSŘ

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.

Ing. Jan Merten

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