ZNALECKÝ POSUDEK A OCENĚNÍ

bytové jednotky č.238/8 č.238/9 č.238/10 atelieru č.238/105

se spoluvlastnickým podílem

na společných částech a prostorách domu č.p. 238

a parcele č.st.370

a garážových stání č.2 a 5 v jednotce č.238/101

zapsané na LV č. 526, 527 a 564

pro obec Únětice a katastrální území Únětice u Prahy

Vlastník:

STAVEBNÍK - stavební bytové družstvo,

Wassermannova 1038, Praha 5, Hlubočepy, 152 00, IČ : 25652541

Vypracoval: Ing. Petr Pokorný
soudní znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady,
zvláštní specializace odhady nemovitostí
České Budějovice, Budivojova 13

České Budějovice 18.12.2012

Objednatel posudku: Ing.Petr Kollmer, likvidátor společnosti

Důvod posudku: stanovení ceny obvyklé pro účely dražebního jednání

Cenový předpis : zák.č. 151/97 Sb. o oceňování majetku

Podklady posudku:
- výpis z LV č. 526 a 527 pro obec Únětice a k.ú. Únětice u Prahy
- předchozí vlastní opakovaná ocenění
- šetření na místě
- fotodokumentace

Celkový popis nemovitosti:

Jedná se o stavbu bytového domu menšího rozsahu, v obci Únětice.
Menší obec v blízkosti Prahy, jeden z mnoho satelitů, umístěný na severozápadě okolí Prahy. Obec je také známá svou historickou minulostí.
Severozápadní okraj obce, nové ZTV, v okolí výstavba ind. rodinných domů a na vedlejším pozemku identická stavba bytového domu sekce A a B.

Objekt má 2 nadzemní podlaží, podkroví a suterén. V suterénu jsou umístěny technické prostory a garážová stání, v nadzemních podlažích a podkroví jsou bytové jednotky a ateliery. Jde o etapu C, pokračování výstavby z dřívějších úspěšných projektů . V okolí jsou dále samostatné stavební parcely pro rodinné domy, zástavba je tedy v tomto smyslu smíšená-kolektivní i individuální.
Dům je zděný, železobetonové stropy, schodiště, dřevěný krov, tašková krytina, klempířské konstrukce úplné, okna plastová, vytápění ústřední plynové, podhledy sádrokartonové.

Bytová jednotka č. 238/8 je byt 3+1, umístěný ve 3. nadzemním podlaží (podkroví) v západní části budovy. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím je 107,8 m^2.

Byt se skládá z:	
haly	14,82 m^2
koupelny s WC	6,88 m^2
WC	1,87 m^2
spíže	0,91 m^2
pokoje	12,48 m^2
ložnice	18,75 m^2
kuchyně	10,14 m^2
komory	2,83 m^2
obývacího pokoje	37,74 m^2
schodiště na galerii	1,35 m^2

Vybavením bytu je :		
a) vana, sprch.kout, umýv., mísa WC		1 ks
b) mísa WC, umývadlo	1 ks	
c) míchací baterie		4 ks
d) listovní schránka za dveřmi do domu		1 ks
e) zvonek		1 ks
f) topná tělesa		8 ks

Součástí bytu jsou veškeré vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a ústředního topení - vše včetně uzavíracích ventilů, potrubní rozvody odpadu, kabelové rozvody elektřiny, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

K dokončenému bytu dále patří:
a) nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení v místnostech,
b) zděné a ostatní příčky včetně jejich povrchové úpravy,
c) vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky,
d) vnitřní a vnější strany oken a vstupní protipožární dveře ,
e) elektrické spotřebiče a zařízení připojené k vnitřním elektrickým rozvodům od elektroměru pro danou jednotku (světla, zásuvky, vypínače, jističe a pojistky, apod.).

Byt je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních protipožárních dveří, vnější stranou oken a čtvrtým schodem schodiště vedoucího na galerii ve 4. NP

Bytová jednotka č. 238/9 je byt 2+kk, umístěný ve 3. nadzemním podlaží (podkroví) ve střední jižní části budovy. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím je 58,3 m^2.

Byt se skládá z:		**Vybavením bytu je :**	
haly	4,23 m^2	a) mísa WC, umývadlo	1 ks
chodby	3,88 m^2	b) vana, umývadlo	1 ks
WC	1,70 m^2	d) míchací baterie	3 ks
spíže	1,62 m^2	e) listovní schránka za dveřmi do domu	1 ks
koupelny	3,62 m^2	f) zvonek	1 ks
obývacího pokoje s KK	27,73 m^2	g) topná tělesa	5 ks
ložnice	13,95 m^2		
schodiště na galer.	1,60 m^2		

Součástí bytu jsou veškeré vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a ústředního topení - vše včetně uzavíracích ventilů, potrubní rozvody odpadu, kabelové rozvody elektřiny, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

K dokončenému bytu dále patří:

a) nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení v místnostech,
b) zděné a ostatní příčky včetně jejich povrchové úpravy,
c) vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky,
d) vnitřní a vnější strany oken a vstupní protipožární dveře ,
e) elektrické spotřebiče a zařízení připojené k vnitřním elektrickým rozvodům od elektroměru pro danou jednotku (světla, zásuvky, vypínače, jističe a pojistky, apod.).

Byt je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních protipožárních dveří, vnější stranou oken a u stropu posledním schodem schodiště na galerii ve 4.NP.

Bytová jednotka č. 238/10 je byt 3+kk, umístěný ve 3. nadzemním podlaží (podkroví) ve východní části budovy. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím je 107,7 m^2.

Byt se skládá z:		**Vybavením bytu je :**	
haly	6,73 m^2	a) mísa WC, umývadlo	1 ks
WC	1,50 m^2	b) vana, mísa WC, umývadlo	1 ks
obývacího pokoje	46,00 m^2	d) míchací baterie	3 ks
kuchyňského koutu	6,60 m^2	e) listovní schránka za dveřmi do domu	1 ks
schodiště na galer.	1,60 m^2	f) zvonek	1 ks
spíže	1,60 m^2	g) topná tělesa	7 ks
haly	4,14 m^2		
koupelny s WC	4,05 m^2		
komory	2,16 m^2		
ložnice	16,95 m^2		
ložnice	16,36 m^2		

Součástí bytu jsou veškeré vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a ústředního topení - vše včetně uzavíracích ventilů, potrubní rozvody odpadu, kabelové rozvody elektřiny, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

K dokončenému bytu dále patří:

a) nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení v místnostech,
b) zděné a ostatní příčky včetně jejich povrchové úpravy,
c) vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky,
d) vnitřní a vnější strany oken a vstupní protipožární dveře ,
e) elektrické spotřebiče a zařízení připojené k vnitřním elektrickým rozvodům od elektroměru pro danou jednotku (světla, zásuvky, vypínače, jističe a pojistky, apod.).

Byt je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních protipožárních dveří, vnější stranou oken a u stropu posledním schodem schodiště na galerii ve 4.NP.

Jednotka č. 238/105 je atelier, umístěný v podkroví budovy. Celková podlahová plocha atelieru je 25,0 m^2.

Atelier se skládá z:		**Vybavením atelieru je :**	
Místnosti atelieru	21,2m2	a) vana, umývadlo	1 ks
		b) mísa WC	1 ks
hygienického zázemí	3,8 m^2	c) míchací baterie	2 ks

d) listovní schránka za dveřmi do domu	1 ks
d) zvonek	1 ks
e) topná tělesa	2 ks

Součástí dokončeného atelieru budou veškeré vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a ústředního topení - vše včetně uzavíracích ventilů, potrubní rozvody odpadu, kabelové rozvody elektřiny, apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

K dokončenému atelieru budou dále patřit:

a) nášlapné vrstvy podlah,
b) zděné a ostatní příčky včetně jejich povrchové úpravy,
c) vnitřní dveře a schodiště nacházející se uvnitř jednotky,
d) vnitřní a vnější strany oken a vstupní protipožární dveře,
e) elektrické spotřebiče a zařízení připojené k vnitřním elektrickým rozvodům od elektroměru pro danou jednotku (světla, zásuvky, vypínače, jističe a pojistky, apod.).

Atelier je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních protipožárních dveří, prvním stupněm schodiště z hlavní chodby a vnější stranou oken.

Stavebně technický stav je velmi dobrý, kolaudace proběhla v r.2009.
Byt č.8 není zcela dokončen, chybí zařizovací předměty, podlahy, dlažby, vnitřní dveře vč. zárubní. Byt č.9 je dokončen vč. podlah a dveří, chybí podlaha v galerii. Byt č.10 je dokončen, chybí podlaha v galerii a zárubeň Atelier téměř dokončen, chybí osadit předměty ZTI a podlah. krytina Součástí žádné jednotky není kuch. linka.

Ze společných částí je užívána výlučně k bytu č.8 galerie o výměře 43,8 m^2, k bytu č.9 balkon o výměře 3,13 m^2 a galerie o výměře 59,2 m^2, k bytu č.10 galerie o výměře 43,4 m^2.

Dále jsou oceněna 2 parkovací stání v podzemní garáži, a to stání č.2 a stání č.5, když 1 stání je vymezeno jako podíl na jednotce č.101, fyzicky jde o prostor o výměře 19 m^2 v případě stání č.2 a 17 m^2 v případě stání č.5.
Graficky jsou parkovací stání vyznačena ve schematu budovy(1.PP)-viz příloha posudku.
Podíl na parkovacím stání je vyjádřen jako podíl na jednotce ve výši 190/2697, resp. 170/2697, oceněn je celkem spoluvlastnický podíl na jednotce č.238/101 ve výši 360/2697.

Přístup je přes parc.č.272/7(komunikace-ulice, dosud vedená jako orná půda) a k domu pak přes parc.č.272/15(orná půda). Parc.č.st.370 je zastavěna hlavní budovou a podíl na tomto pozemku je navázán na vlastnictví jednotky.
Právní zajištění přístupu bude, jak je obvyklé u developerských projektů podle sdělení vlastníka řešeno převodem komunikace a ostatní plochy kolem domu na obec.

Vlastní ocenění :

Jako podklad pro odhad obvyklé ceny jsou stanovovány tyto ceny :

reprodukční – na bázi technicko hospodářských ukazatelů vycházející z aktuálně platného cenového předpisu s úpravou podle konkrétních podmínek stavby

věcná – reprodukční cena snížená o opotřebení

výnosová – v případě výnosu z nájmu objektu

srovnávací – porovnáním s realizovanými či nabízenými obchody na bázi podobnosti

Definice obvyklé(obecné) ceny podle zák.č.151/97 Sb. v platném znění :

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.
V případě ocenění bytů(i garáží) je nejobjektivnější použití srovnávací ceny.

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	Pro cenu bytů jde v zásadě o nepodstatnou položku, stanovena přihlédnutím k tržní situaci v okolí, nabídkám, zjištěným dosahovaným cenám, možnost výstavby bytového domu představuje vyšší míru zhodnocení pozemku, tj. i relativně vyšší cenu. Tento závěr odpovídá dalším dílčím metodám převzatým, mj. i s odkazem na mezinárodní standardy oceňování.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m^2	Jednotková cena Kč/m^2	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha	st.370	359	6 000	2 154 000
Hodnota pozemků celkem				2 154 000

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Výpočet obestavěného prostoru:

Název			Obestavěný prostor
OP	(360)*(3,00-0,3+11,9)	=	5 256,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	5 256,00 m^3

		Současný stav
Zastavěná plocha	[m^2]	360
Obestavěný prostor	[m^3]	5 256,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	4 780
Rozestavěnost	%	99,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	24 872 443
Stáří	roků	3
Další životnost	roků	97
Opotřebení	%	3,00%
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**24 126 270**

Bytové prostory + atelier

objekt	číslo bytu	podlaží	plocha bytu m^2	jednotková cena Kč/m^2	reprodukční cena Kč	opotřebení %	rozesta-věnost %	současná VH
C	238/8	3	107,8	23 700	2 554 860	3%	96%	2 379 086
C	238/9	3	58,3	23 700	1 381 710	3%	98%	1 313 454
C	238/10	3	107,7	23 700	2 552 490	3%	98%	2 426 397
C	238/105	4	25	23 700	592 500	3%	98%	563 231

Srovnávací cena z aktuálních dat trhu :

Popis	disp.	plocha	cena	JC
Domy Horoměřice	7+1	305	9 250 000 Kč	30 328 Kč
Lysolajská, Horoměřice	3+kk	71	345 000 Kč	48 590 Kč
Roztoky	3+kk	93	4 360 000 Kč	46 882 Kč
Roztoky	3+1	124	4 600 000 Kč	37 097 Kč
Roztoky	3+kk	72	2 889 000 Kč	40 125 Kč
nabídky ve shodném domě				
Únětice	6+kk	151,2	5 797 000 Kč	38 340 Kč
Únětice	3+kk	117,5	4 797 000 Kč	40 826 Kč
Únětice	1+kk	25	1 460 000 Kč	58 400 Kč
Únětice	3+kk	62	2 550 000 Kč	41 129 Kč
Únětice	3+kk	88	3 397 000 Kč	38 602 Kč

Ceny srovnatelných bytů se v současné době pohybují v této a podobných lokalitách v úrovni od 30 – 40 tis. Kč/m^2, platí regrese, ceny bytů menších jsou relativně dražší. V daném případě svoji roli hrají také skutečně využitelné plochy díky mezonetům(schodiště, galerie), zkoseným stropům atp.

V případě garážového stání jde spíše o doplňkový komfort k bytu, samostatná prodejnost díky malé intenzitě dopravy je nižší.

Srovnávací cena pro oceňované byty podle technického stavu, polohy v rámci lokality i v rámci domu, dispozice a velikosti činí :

.

objekt	číslo bytu	podlaží	plocha bytu m^2	plocha balkonu m^2	plocha galerie m^2	ekviv.plocha bytu m^2	jednotková srovnávací cena Kč/m^2	srovnávací cena Kč
C	238/8	3	107,8	0	43,8	136,27	34 900	4 755 823
C	238/9	3	58,3	3,13	59,2	97,719	38 200	3 732 866
C	238/10	3	107,7	0	43,4	135,91	35 500	4 824 805
C	238/105	4	25	0		25	44 500	1 112 500

garáže			
C	2	0	220 000
C	5	0	200 000

Vyjádření k obvyklé ceně:

Pro stanovení reálné ceny je v případě bytů nejobjektivnější stanovení srovnávací ceny, neboť se jedná o segment trhu s vysokou podobností a zpravidla s dostatkem srovnávacích objektů. Působí regrese-menší byty relativně dražší. Navíc hraje roli rozestavěnost.

Jedná se o průměrnou lokalitu, s výhodami spočívajícími v návaznosti na přírodu, umístění v menší obci, přesto s dobrým dopravním napojením na hlavní město.

Stavebně technické provedené je dobré, do jisté míry může být sporné dispoziční řešení a určení efektivní měrné plochy bytu, malý počet bytů poskytuje více soukromí.

S ohledem na výše uvedené stanovuji cenu obvyklou v současném stavu včetně všech zjištěných a objektivních kladů i závad a rizik ceny ve výši

objekt	číslo jednotky	podlaží	plocha jednotky	balkon	galerie	obvyklá cena
			m^2			Kč
C	238/8	3	107,8	-	X	4 780 000
C	238/9	3	58,3	X	X	3 730 000
C	238/10	3	107,7	-	X	4 820 000
C	238/105	4	25	-	-	1 110 000

garáž/ objekt	číslo jednotky	č.stání	plocha stání	podíl na jednotce	obvyklá cena
			m^2		Kč
C	238/101	2	19	190/2697	220 000
C	238/101	5	17	170/2697	200 000

Znalecká doložka

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích pod č.j. Spr. 2492/2003 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek sestává ze sedmi listů posudku a příloh výpisu z LV, kopie KM, mapy lokality, schematu budovy a fotodokumentace a je zapsán pod poř.č. 1619-169/2012 znaleckého deníku.

Ing. Petr Pokorný
Budivojova 13
České Budějovice

V Č.Budějovicích dne 18.12.2012