

Podklad 5

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5289 – 45 / 18

o obvyklé ceně nebytového prostoru č. 564/101 v domě čp. 564 na
pozemku pč. 827/22

na katastrálním území Bohnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Vypracoval: Ing. Ivan Zach

Mladých 228

150 00 Praha 5

Tel. 723/305772

zach.ivan@volny.cz



Únor 2018

Počet vyhotovení: 2

Počet stran: 3

Vlastník: ENKO, bytové družstvo, Řešovská 567/28, 181 00 Praha 8

Posudek si vyžádal: ENKO, bytové družstvo, Řešovská 567/28, 181 00 Praha 8

Účel posudku: zjištění ceny pro účely výběrového řízení

Předpis pro ocenění: Ocenění je provedeno podle zákona č. 151 / 1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění

Podklady pro vypracování posudku:

1. Informace objednatele
2. Realitní časopisy Real – city, Reality – region, informace z internetu S - reality
3. Prohlášení vlastníka

N á l e z

Předmětem ocenění je nebytový prostor č. 564/101 - obchod v 1. NP domu čp. 564 v panelové výstavbě v Řešovské ulici v Bohnicích na Praze 8 o celkové velikosti 14,00m². Dům starý cca 40 roků, zateplený, s plastovými okny, jinak stav odpovídá stáří domu,

P o s u d e k

Posudek vypracován obvyklou metodou porovnávací.

Metoda porovnávací.

Pro porovnání byly na realitním serveru vybrány 2 nebytové prostory v Praze 8. Zjištěná cena bude podrobena úpravě vyjadřující diferenci mezi cenami požadovanými za podobné nemovitosti a cenami reálně dosaženými. Tuto korekci stanovují vzhledem k malé ploše oceňovaného nebytového prostoru vůči nabízeným vzorkům na na + 10%.

<u>Vzorek</u>	<u>Podlahová plocha (m²)</u>	<u>Požadovaná cena (Kč)</u>
1 – Praha - Kobylisy	119	7.100.000,-
2 – Praha - Čimice	121	5.590.000,-

Průměrná požadovaná cena za m²:

$$(7.100.000 + 5.590.000) / (119 + 121) = 12.690.000 / 240 = \underline{52.875,- \text{ Kč}}$$

Korekce 1,10

$$\text{Výsledná cena (za m²)} - 52.875,- \times 1,10 = \underline{\underline{58.152,60 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Výsledná cena bytu} - 58.152,60 \times 14 \text{ m}^2 = 814.275,- \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno

814.280,- Kč

(slovy osmsetčtrnácttisícdvěstěosmdesát korunčeských)

Tato zjištěná cena je stanovena podle platného zákona o oceňování majetku.

Posudek vypracován dne 21.2.2018.



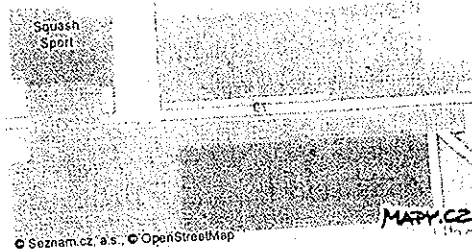
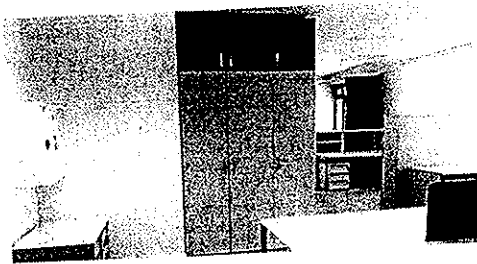
Ing. Ivan Zach
Mladých 228
155 00 Praha 5

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.12.2001 č.j. Spr 7133/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5289 - 45 / 18 znaleckého deníku.

SREALITY.CZ



Prodej obchodního prostoru 121 m² Praha 8 - Čimice 5 590 000 Kč (46 198 Kč za m²)

Čimice - velmi pěkné bezbariérové prostory, s pěkně upraveným okolím a vkusným výhledem. Nabízíme nebytové prostory 121 m² vč. 2 míst garážového stání. Nabízený prostor je v přízemí budovy vhodný pro umístění sídla firmy, provozovny, skladu, internetovou kavárnu ... pro vstup je možné užívat 2 vchody, provozní část do "I" (cca 60m²) sloužila jako prosklená kancelář s recepcí, dále jsou zde 2 samostatné kanceláře (v jedné z nich je odvětrávání), kompletně vybavená kuchyňka vč. vest. spotřebičů a 2 samostatná sociální zázemí. Velké výlohy jsou zastíněné vertik. žaluziemi, výhodou je dostatečný rozvod elektřiny a stávající kabely pro větší počet pc. Parkování je v podzemní garáži. Vybavení prostor zůstává po domluvě s majitelem. Určitě doporučuji prohlídku. V ceně není zahrnuta daň z nabytí nemovitých věcí.

Celková cena:	5 590 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m ² :	46 198 Kč	Topení:	Jiné
Poznámka k ceně:	V ceně není zahrnuta daň z nabytí nemovitých věcí.	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	107251	Telekomunikace:	Internet
Aktualizace:	26.01.2018	Elektřina:	230V
Stavba:	Panelová	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Stav objektu:	Velmi dobrý	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná
Užitná plocha:	121 m ²	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	116,8 kWh/m ² za rok
Parkování:	✓	Vybavení:	✓
Garáž:	✓		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

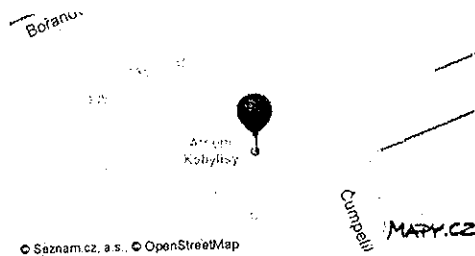
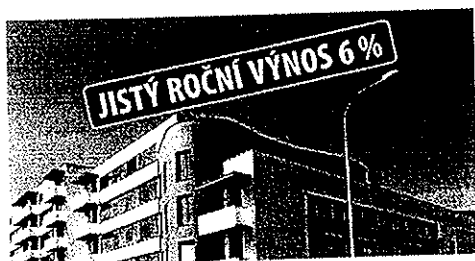
Kontaktovat:



Iveta Kořínková
Mobil: +420 734 311 598
Email: iveta.korinkova@rkokno.cz

OKNO NEMOVITOSTÍ, s.r.o.
Drozdovice 1338/3, 79601 Prostějov
<http://www.rkokno.cz>
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej obchodního prostoru 119 m² Čumpelíkova, Praha 8 - Kobylisy Panorama 7 100 000 Kč (59 664 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji atraktivní pronajatý obchodní prostor vybudovaný v rámci dokončeného developerského projektu Atrium Kobylisy.

Mezi hlavní výhody patří:

- jistota 6% výnosu p.a. - v současnosti je totiž obchod dlouhodobě pronajat společnosti Tesco Stores (Žabka)

- skvělá dopravní dostupnost (těsná blízkost stanice metra C Kobylisy)

- projekt nabízí 140 bytů = jistá a solventní klientela

- zavedená kavárna přímo v objektu

Projekt Atrium Kobylisy je tvořen dvěma tří až šesti podlažními bytovými domy ve tvaru L, které jsou situovány tak, aby vytvářely polouzavřený prostor - atrium. Atrium je osázeno stromy, keři a květinovými záhony.

Celková cena:	7 100 000 Kč za nemovitost, bez DPH	Parkování:	2
Cena za m ² :	59 664 Kč	Datum nastěhování:	ihned
Poznámka k ceně:	cena je uvedena bez DPH	Roč kolaudace:	2016
ID zakázky:	KOBOBCH14	Datum zahájení prodeje:	01.02.2017
Aktualizace:	03.02.2018	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba	Smišená	Telekomunikace:	Telefon, internet
Stav objektu	Novostavba	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Typ domu	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží	1. podlaží z celkem 6 včetně 2 podzemních	Bezbariérový:	✓
Plocha zastavěná:	119 m ²	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	119 m ²	Výtah:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Metro: Kobylisy (434 m)
- Tram: Střelničná (201 m)
- Bus MHD: Poliklinika Čumpelíkova (93 m)
- Vlak: Praha-Holešovice (2375 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (264 m)
- Pošta: Pošta Praha 82 - Česká pošta, s.p. (698 m)
- Lékárna: Lékárna Kobylisy (431 m)
- Sportoviště: Koupaliště Ládví (294 m)
- Restaurace: Intre (20 m)
- Obchod: Albert Supermarket (453 m)
- Škola: Střední škola Náhorní (337 m)