

Podklad 5

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5287 – 43 / 18

o obvyklé ceně bytu č. 565/17 v domě čp. 565 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 **byt č. 565/17** v 6. NP o velikosti 1 + KK v panelové výstavbě v Řešovské ulici v Bohnicích na Praze 8 o celkové velikosti obytných ploch 32,14m². K domu patří sklepní kóje C17 a lodžie o ploše 6,96m².

Dům starý cca 40 roků, zateplený, s plastovými okny, jinak stav odpovídá stáří domu, (starší kuchyňská linka a umakartové jádro).

Byt se skládá z koupelny, kuchyně, pokoje, předsíně a WC.

P o s u d e k

Posudek vypracován obvyklou metodou porovnávací.

Metoda porovnávací.

Pro porovnání byly na realitním serveru vybrány 3 podobné byty v panelových domech v Praze 8 - Bohnicích.

Zjištěná cena bude podrobena korekci vyjadřující diferenci mezi cenami požadovanými za podobné nemovitosti a cenami reálně dosaženými. Tuto korekci stanovují (původní umakartové jádro s polepem, starší linka) **na 8%.**

| <u>Vzorek</u> | <u>Podlahová plocha (m²)</u> | <u>Požadovaná cena (Kč)</u> |
|---------------------|---|-------------------------------|
| 1 – Praha - Bohnice | 32 | 2.250.000,- |
| 2 – Praha - Bohnice | 39 | 2.550.000,- |
| 3 – Praha - Bohnice | 40 | 2.400.000,- |

Průměrná požadovaná cena za m²:

$$(2.250.000 + 2.550.000 + 2.400.000) / (32 + 39 + 40) = 7.200.000 / 111 = \underline{64.864,86 \text{ Kč}}$$

Korekce 0,92

$$\text{Výsledná cena (za m²)} - 64.864,86 \times 0,92 = \underline{59.675,00 \text{ Kč}}$$

$$\text{Výsledná cena bytu} - 59.675,00 \times 32,14 \text{ m}^2 = 1.917.954,78 \text{ Kč}$$

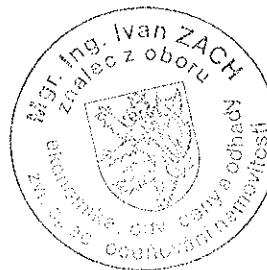
Zaokrouhleno

1.917.950,- Kč

(slovy jedenmiliondevětsetšedesát tisícdevětsetpadesát korunčeských)

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

Posudek vypracován dne 19.2. 2018.



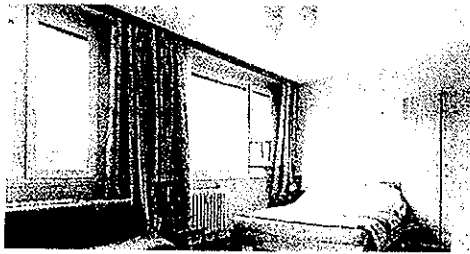
Ing. Ivan Zach
Mladých 228
155 00 Praha 5

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. 5287 - 43 / 18 znaleckého deníku.

SREALITY.CZ



© Seznam.cz, a.s., © OpenStreetMap

MAPY.CZ

Prodej bytu 1+kk 32 m² Kostřínská, Praha 8 - Bohnice Panorama 2 250 000 Kč

Nabízíme Vám exkluzivně ke koupi byt 1+kk o ploše 32,5m² (+ sklepní kóje cca 2m²) v panelovém domě v oblíbené lokalitě Praha 8 - Bohnice. Byt je před rekonstrukcí, kromě oken, která jsou již plastová. Na podlaze v bytě je PVC. Jádru původní, montované, ale zachovalé a funkční. Toaleta oddělena od koupelny. Topení v bytě je ústřední dálkové. V bytě je starší kuchyňská linka. Dům je po kompletní rekonstrukci (zateplení, vstup na čipy, nové vchodové dveře, plastová okna). Byt je k dispozici k nastěhování cca od dubna 2018. Oblíbená lokalita s veškerou občanskou vybaveností na dosah (restaurace, ZŠ a MŠ, zastávka autobusu ani ne 5min od domu). Velmi nízké poplatky (cca 2500 Kč/měsíc + elektřina cca 500 Kč/měsíc). Doporučujeme prohlídku tohoto bytu! Osobní vlastnictví s možností financovat hypotečním úvěrem, který za Vás rádi vyřídíme. Ukazatel energetické náročnosti: D

Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 50066149.

| | | | |
|------------------|---|-------------------------------|------------------------|
| Celková cena: | 2 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu | Užitná plocha: | 32 m ² |
| Poznámka k ceně: | kupující hradí daň z nabytí nemovitosti 4% | Plocha podlahová: | 32 m ² |
| ID zakázky: | B50066149 | Sklep: | ✓ |
| Aktualizace: | Dnes | Topení: | Ústřední dálkové |
| Stavba: | Panelová | Energetická náročnost budovy: | Třída D - Méně úsporná |
| Stav objektu: | Před rekonstrukcí | Bezbariérový: | ✓ |
| Vlastnictví: | Osobní | Výtah: | ✓ |
| Podlaží: | 2. podlaží z celkem 6 | | |

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

V okolí najdete:

- Metro: Kobylisy (2513 m)
- Tram: Nad Trojou (1919 m)
- Bus MHD: Zhořelecká (47 m)
- Vlak: Praha-Sedlec (1686 m)
- Bankomat: Bankomat Euronet (108 m)
- Pošta: Pošta Praha 81 - Česká pošta, s.p. (385 m)
- Lékárna: Dr. Max (348 m)
- Sportoviště: GALAXY LASER GAME (254 m)
- Restaurace: Restaurace Zahrádka (246 m)
- Obchod: BILLA (103 m)
- Škola: Základní škola a mateřská škola Ústavní, Praha 8, Hlivická 1 (143 m)

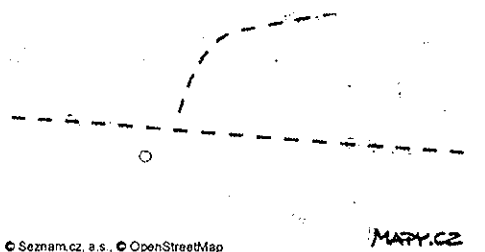
Kontaktovat:



David Viška (volejte Po-Pá 8:00 - 19:00)

Tel.: 226 257 990

SREALITY.CZ



Prodej bytu 1+kk 39 m²

Dolákova, Praha - Bohnice

2 550 000 Kč

Slunný byt na jih, 1+kk/ize jako 2+kk), oddělený kuchyňský kout, 39,11m², po částečné rekonstrukci, osobní vlastnictví, ve 2.patře zatepleného panelového domu s výtahem. Podlahy plovoucí, velká zděná koupelna se sprchovou vaničkou, WC a přípojkou na pračku. Příprava na novou kuchyňskou linku a vestavné skříně v kuchyni. Plastová okna, orientace na jih. Vestavné skříně na chodbě. K bytu patří zděný sklep 2,5m² v suterénu domu. V domě je zavedeno UPC, Internet i kabelová TV. Klidná lokalita se zelení a dobrou dopravní dostupností do centra a na metro C Kobylisy, bus. Veškerá občanská vybavenost, možnost parkování u domu. Hypo lze, vyřídíme. Vhodné též jako investice, volné ihned.

| | | | |
|------------------|--|-------------------------------|---|
| Celková cena: | 2 550 000 Kč za nemovitost, včetně provize | Užitná plocha: | 39 m ² |
| Poznámka k ceně: | včetně právních a finančních služeb | Plocha podlahová: | 39 m ² |
| ID zakázky: | N03800 | Sklep: | ✓ |
| Aktualizace: | Dnes | Voda: | Dálkový vodovod |
| Stavba: | Panelová | Plyn: | Plynovod |
| Stav objektu: | Po rekonstrukci | Telekomunikace: | Internet |
| Vlastnictví: | Osobní | Energetická náročnost budovy: | Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Podlaží: | 3. podlaží | Výtah: | ✓ |

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

Kontaktovat:



Ing. A. Valajanisová

Mobil: +420 777 881 385

Email: valajanisova@goodreal.cz

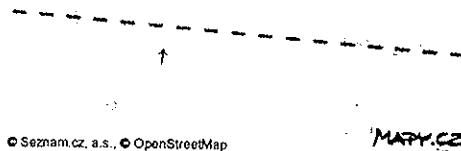
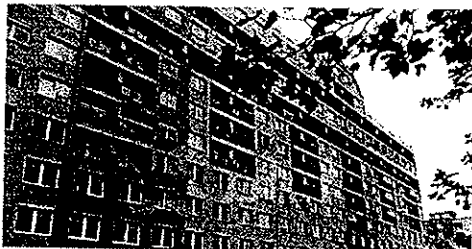


Goodreal

ulice Nučická 1754/15, 10000 Praha - Strašnice

<http://www.goodreal.cz>

Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej bytu 1+kk 40 m² Hnězdenská, Praha 8 - Troja 2 400 000 Kč

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici!
Nabízíme Vám hezký, útulný byt o dispozici 1+kk a velikosti 40 m² ve třetím patře zrekonstruovaného panelového domu. Dům je zateplený, měsíční náklady jsou 2.500,- + 600,- za elektřinu. Vchod do domu je možný pouze přes trvale obsazenou recepci a čip. Veškerá občanská vybavenost v okolí.


Lze financovat Hypoúvěrem Hypocentra Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 480 000,- Kč a měsíční splátkou 7 023,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijatá hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Celková cena: 2 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky: 139107
Aktualizace: Dnes ↻
Stav: Rezervováno
Stavba: Panelová
Stav objektu: Velmi dobrý
Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Klidná část obce
Podlaží: 3. podlaží
Užitná plocha: 40 m²
Plocha podlahová: 40 m²
Datum nastěhování: Ihned
Bezbariérový: ✓
Vybavení: ✓

Služby:

Reklama


 Hypotéka
Hypocentrum Modré pyramidy

8 081,34 Kč / měsíčně

Spočítat

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

Kontaktovat:

 **Vízek Tomáš**
Mobil: +420 725 263 724
Email: prodej@rshreality.cz



Hypocentrum Modré pyramidy
ulice Jindřišská 889/17, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.hypocentrum.cz>
Více o společnosti »