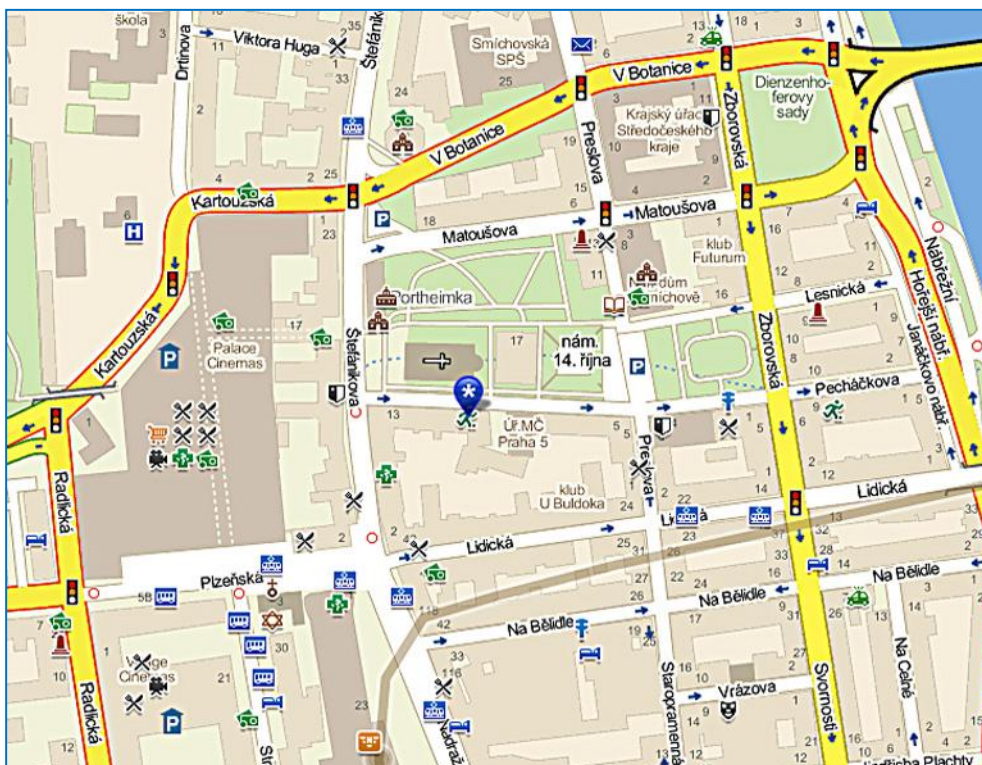


# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1705 - 33/2012

o **tržní** hodnotě bytových jednotek v objektu bydlení č.p. 2173 č.o. 10 ,  
v katastrálním území Smíchov, obce Praha



Objednatel posudku:

**Městská část Praha 5**

zastoupená **MUDr. Radkem Klímou**, starostou  
se sídlem nám. 14. října 1381/4,  
150 22 Praha 5

Účel posudku:

Pro vlastní potřebu objednatele

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb.,  
č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. podle stavu ke dni 26.06.2012 posudek  
vypracoval :

**Jan Münster**

Sekaninova 52  
128 00 Praha 2 – Nusle  
tel. : 608 030 314

Posudek obsahuje včetně titulního listu stran textu a příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 11.09.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol :**

#### ***1.1. Zadání úkolu :***

Úkolem, který má být tímto posudkem řešen je stanovení tržní hodnoty bytových jednotek v objektu bydlení č.p. 1552, č.o. 18 který je postaven v katastrálním území Smíchov, obce Praha, na Náměstí 14. Října. V objektu je celkem 30 bytových jednotek, jejichž specifikace je provedena dále, současně jeden nebytový prostor.

#### ***1.2. Základní pojmy :***

##### ***1.2.1. Definice tržní hodnoty :***

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Tato definice tržní hodnoty je převzata z aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) a Evropských oceňovacích standardů (EVS), které vydávají příslušné mezinárodní organizace.

##### ***1.2.2. Upřesňující podmínky :***

Tržní hodnota je podmíněna existencí fungujícího volného trhu, je poplatná chování širšího počtu jeho účastníků a reaguje pouze na takové cenotvorné faktory a vlivy, které z tohoto prostředí vycházejí. Ocenění vedoucí k tržní hodnotě přihlíží k nejpravděpodobnějšímu nejlepšímu a nejvyššímu využití nemovitostí a vyžaduje, aby v jeho rámci byl proveden přiměřený a relevantní průzkum trhu a aby všechny použité postupy simulovaly pravděpodobné chování a uvažování kvalifikovaných účastníků v příslušném tržním segmentu.

### **2. Předpoklady ocenění :**

#### ***2.1. Datum podání posudku :***

Ocenění je provedeno ke dni 26.06.2012. Všechny skutečnosti, údaje a použítá data jsou a byly určeny ke dni ocenění, podle tohoto posudku.

#### ***2.2. Prohlášení znalce :***

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti nebude mít žádnou majetkovou účast, případně jiné výhody plynoucí ze skutečností, které jsou v tomto ocenění uvedeny. Zpracovatel není s objednatelem posudku propojen ani personálně ani majetkově. Všechny údaje a skutečnosti uvedené v tomto posudku jsou zpracovány na základě poskytnutých podkladů a vlastních zjištění a jsou jen vlastním názorem znalce na celou problematiku, aniž by byly jakkoliv ovlivněny třetími osobami.

#### ***2.3. Nezávislost znalce :***

Znalec je osobou nezávislou a tak i vystupuje a jedná. Odměna za vypracování posudku není závislá, ani nevychází z konečných závěrů v tomto ocenění.

#### ***2.4. Předpoklady ocenění :***

Informace pro toto ocenění byly převzaty od objednatele posudku a současně byly použity podklady z veřejně dostupných zdrojů. Ocenění je provedeno na základě všech dostupných zjištěných skutečností, které mi byly poskytnuty objednatelem a současně na zjištění, která jsem byl schopen zajistit při celkovém posouzení a z veřejně dostupných zdrojů. Zpracovatel posudku neodpovídá za případné vady poskytnutých podkladů nebo omyly ve veřejně dostupných podkladech, které byly v ocenění použity. Znalec předpokládá, že vlastnická práva a i jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

Výsledné hodnoty uvedené v tomto posudku jsou zjištěny pro účely uvedené v zadání posudku. V případě použití výsledných hodnot pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky případně škody tímto použitím vzniklé.

## **2.5. Časové omezení :**

Toto ocenění je vypracováno k výše uvedenému datu, všechny údaje uvedené v tomto posudku se vztahují k období ocenění. Z případné změny podmínek, které se vyskytnou po datu zpracování posudku, a za případné změny tržních podmínek nelze převzít odpovědnost.

## **3. Přístupy k ocenění :**

### **3.1. Definice pojmů :**

V této části posudku je nutné ujasnit si pojem termínu **hodnota**. Hodnota, a to čehokoliv, není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

#### **3.1.1. K obvyklé ceně :**

Zjištění výše obvyklé ceny tak, jak je definována v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, předpokládá nejen znalost tržního prostředí v místě a v době ocenění, ale i existenci dostatečně vypovídajícího souboru údajů o skutečně realizovaných obchodních případech na příslušném segmentu trhu. U nemovitostí je dále třeba počítat s jejich specifickým charakterem; ten spočívá především v unikátnosti polohy (u staveb i pozemků) a v provedení staveb (jejich technického, dispozičního a architektonického řešení). Podklady dokládající skutečně realizované kupní ceny při úplatných převodech vlastnictví u nemovitostí, jsou velmi těžko dostupné. I v případě znalosti konkrétní kupní smlouvy, nelze přesně vyhodnotit všechny cenotvorné faktory, které při sjednávání kupní ceny na strany transakce působily. Při tvorbě databází potřebných pro stanovení obvyklé ceny je dále nutno zjištěné údaje přiřadit k určité měrné jednotce staveb (např. m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, m<sup>2</sup> zastavěné, podlahové nebo užitné plochy ap.). To se však u velké většiny nemovitostí z dostupných podkladů (kupních smluv) nepodaří zjistit.

Až na některé výjimky (prodej bytů v jednom domě a ve stejném podlaží, prodej pozemků nově vzniklých ve stejné lokalitě v rámci developerského projektu) je tak u nemovitostí zjištění obvyklé ceny prakticky nemožné. To platí zejména při úkolu zjistit obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu na nemovitostech.

Pro účely posudků tohoto typu je tedy namísto hledání obvyklé ceny majetku, která pro tento druh majetku v daném místě a čase neexistuje a kterou z podstaty věci *nelze vypočítat*, třeba zvolit další možné přístupy k ocenění, na něž odkazuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - nákladový, výnosový a porovnávací způsob.

#### **3.1.2. K tržní hodnotě nemovitosti :**

Podle práva EU vyjadřuje tržní hodnota cenu, za kterou by pozemky, budovy a jiné stavby mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu, mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta je dosažitelná při jednáních o prodeji. Podle mezinárodních profesních organizací odhadců majetku IVSC a TEGoVA je tržní hodnota odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle. A podle zákona Č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, je obvyklá cena taková, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

*Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, jsou to především :*

- *politicko-správní vlivy* (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),
- *ekonomické vlivy* (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),
- *sociálně-demografické vlivy* (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika),
- *fyzikální vlivy* (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost).

Před samotným odhadem tržní hodnoty nemovitosti je třeba provést podrobnou analýzu trhu s nemovitostmi. Analýza trhu s nemovitostmi spočívá především v těchto dílčích analýzách :

- analýza celkové ekonomické situace v oblasti nemovitosti,
- analýza komerčních charakteristik nemovitosti včetně vymezení segmentu trhu,
- analýza poptávky po nemovitostech v daném segmentu,
- analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitosti,
- analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm.

Na hodnotu nemovitosti mají vliv situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky po konkrétním typu nemovitosti, stabilita nebo naopak rozkolísanost trhu, konkurenční prostředí, očekávání a předpokládané změny, trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení politicko-správních, ekonomických, sociálních, demografických a fyzikálních vlivů. Všechny relevantní vlivy je třeba analyzovat a hodnotit s přihlédnutím k účelu ocenění.

*Aplikovány jsou tyto tři základní přístupy k tržnímu ocenění :*

- přístup na bázi porovnání = *Porovnávací metoda*
- přístup na bázi vynaložených nákladů = *Nákladová metoda*
- přístup na bázi očekávaných výnosů = *Výnosová metoda*

Konečný názor na tržní hodnotu ovlivňuje rovněž účel ocenění, tzn. v jaké podobě a jakým způsobem bude celkový výsledek prezentován a jakým způsobem, za jakých podmínek a k čemu bude využit.

Je třeba si uvědomit, že výsledkem tržního ocenění je odhad hodnoty nemovitosti, nikoliv jednoznačně vypočtené číslo. Tržní hodnota je ideál, ke kterému se znalec snaží přiblížit.

Obecně lze konstatovat, že většina cen nemovitostí, které se realizují na trhu, se od vyhláskových, administrativních cen poměrně výrazně liší. Přiměřeně přesné stanovení ceny bytů a nájemného je v ČR významným problémem. Tento problém v zásadě neřeší ani tzv. individuální tržní ocenění nemovitostí, které se v praxi mohou také významně rozcházet. Zásadním problémem je z jakých výchozích údajů vycházet.

Částečné informace v posledních letech publikuje i ČSÚ a to za více druhů nemovitostí. Vzhledem k tomu, že však vychází z údajů získaných v rámci daně z převodu nemovitostí, může publikovat informace v menším územním detailu a s více než ročním časovým zpožděním. Otázkou zůstává i vlastní kvalita výchozích dat, které jsou v rámci optimalizace daně, ale i z jiných důvodů zkresleny.

Dalšími dostupnými zdroji údajů jsou i informace z některých finančních ústavů. Pokud by údaje z jednotlivých zdrojů byly srovnány (někdy je to velmi obtížné), pak i nadále je potřeba počítat s poměrně velkými vzájemnými odchylkami.

Nejobjektivnějším zdrojem znalce je tedy celková znalost trhu s nemovitostmi, případně použití tzv. nabídkových cen realitních kanceláří, které však v některých případech bývají zbožným přáním vlastníků a nikoliv reálným pohledem na trh s nemovitostmi. Většina realitních kanceláří uvádí u ceny, že se jedná o tzv. cenu k jednání. Z vlastní zkušenosti vím, že ve většině případů lze ve sjednané ceně lze dosáhnout slevy až do výše cca 25 %.

### **3.2. Metody ocenění :**

#### **3.2. K indikaci tržní hodnoty**

##### **3.2.1. Přístup na bázi věcné hodnoty majetku**

Tento přístup v sobě spojuje principy porovnání a substituce; porovnání nákladů na pořízení obdobných a podobných nemovitostí s těmi, které jsou oceňovány. Přitom je třeba brát v úvahu, že za normálních podmínek trhu nebude kupující ochoten zaplatit cenu větší, než by odpovídala výši nákladů na vybudování nemovitosti (v optimálním případě) shodného rozsahu, shodných parametrů a shodné míry užitečnosti v době provádění ocenění, a to včetně nákladů na její uvedení do technického a funkčního stavu, který je požadován. V souladu s touto koncepcí je pak věcná hodnota nemovitostí většinou definována jako součet věcné hodnoty staveb, snížené o jejich znehodnocení, a hodnoty pozemků (ty jsou pro tyto účely oceněny zpravidla porovnávacím způsobem, přímou metodou či s využitím cenových map). Zde je nutno dodržet zásadu, aby náklady na zainvestování pozemku byly promítnuty do věcné hodnoty majetku pouze jednou.

***Přestože lze získat potřebné údaje k odhadu věcné hodnoty, v tomto posudku se tento přístup nepoužije, protože u tržního segmentu s byty ve starší – původní městské zástavbě – není stavebně technický stav bytu rozhodujícím cenotvorným faktorem a dosažený výstup by nebyl pro účely posudku výstižný.***

##### **3.2.2. Přístup na bázi výnosové hodnoty majetku :**

Tento přístup se zpravidla využívá pouze u nemovitostí, které jsou svým charakterem a uspořádáním předurčeny ke generování výnosů z pronájmu prostor, např. bytové nájemní domy, administrativní budovy, některé skladové objekty apod. Výnos z nájemného však mohou přinášet i jiné druhy nemovitostí. Jiné výnosy, např. z podnikání, se týkají oblasti oceňování podniků. Postupy při indikaci hodnoty výnosovými metodami jsou podrobně popsány v odborné literatuře a liší se zejména podle doby, po kterou je majetek schopen výnosy přinášet. Důležitou roli má i skutečnost, zda bude majetek po skončení nájmu obnoven, prodán či zlikvidován. Podrobně je zvolený konkrétní postup popsán přímo v ocenění.

***V tomto posudku je tohoto přístupu využito; jde o zcela zásadní cenotvorný faktor, protože se jedná o majetek, který je zpravidla předmětem držby, ale velmi často je pronajímán. Jde tedy o druh majetku, který je zpravidla určen ke generování pravidelných a poměrně stálých výnosů. S ohledem na tuto skutečnost byl v rámci tohoto posudku zvolen přístup na bázi tzv. „věcné renty“. Podrobný postup a kvantifikace hodnot (výše ročního výnosu, kapitalizační míra zahrnující rizikové faktory) se uvádí v oddílu „POSUDEK“.***

##### **3.2.2. Přístup na bázi srovnání s obdobným majetkem**

Základním principem je porovnání oceňovaného majetku s obdobnými nemovitostmi prodanými či (v častější míře) nabízenými v obdobné lokalitě a ve stejném čase (max. 6 měsíců před dobou ocenění, v naprosté většině případů však v kratším období). Vzhledem k potížím při získávání relevantních údajů (viz úvodní část) jsou v rámci tohoto přístupu běžně využívány informace poskytované realitními kancelářemi buď přímo, nebo formou internetu. Nabídky vybrané jako vzorky jsou objektivizovány.

***Tohoto přístupu je v tomto posudku využito pouze pro účely případné korekce výsledků získaných výnosovým způsobem.***

### **4. Závěry posudku :**

Vycházejí ze shora uvedených výsledků a jsou doplněny komentářem.

*Výsledek je případně korigován tak, aby zohledňoval působení shora uvedených širších vztahů.*

## **5. Základní popis :**

### **5.1. Základní charakteristika**

#### **5.1.1. Poloha :**

Objekt bydlení je postaven na parcele č.p. 2173, která svojí severní stranou přilehá k náměstí 14. října, přibližně proti kostelu sv. Václava. Východní hranice je tvořena místní komunikací, kterou je přístupný objekt postavený ve vnitrobloku. Ostatní hranice jsou tvořeny pozemky jiných vlastníků, na ostatních světových stranách od objektu bydlení jsou to pozemky, které jsou zastavěny obdobnými stavbami a tvoří řadovou uliční zástavbu.

Objekt je situován na území se značným podílem zeleně, díky parkové úpravě nám. 14. října, dle územního plánu se jedná o území s dokončenou zástavbou, vzhledem k charakteru nemovitosti a celkové uliční zástavbě je možné předpokládat, že i v případě celkové rekonstrukce objektu budou zachovány jak v celkové zastavěné ploše tak i výšky hřebene střechy.

Celkově s ohledem na širší centrum obce je možné polohu nemovitosti hodnotit jako dobrou. Hlučnost v místě je s ohledem na její odstup od ulice Štefánikova menší, rovněž tak i prašnost.

#### **5.1.2. Dopravní dostupnost :**

Lokalita, kde je oceňovaný objekt, je dobře napojena na silniční síť hlavního města. Příjezd k objektu automobilovou dopravou je bezproblémový. V tomto případě je přístup z nám. 14. října.

Tramvajová doprava je vedena po ulici Štefánikova a zajišťuje dopravní spojení jednak ke stanici metra Anděl a současně i Malostranská, se stanicemi metra. Na Arbesově náměstí je stanice autobusů MHD, které zajišťují spojení s Karlovým náměstím a tím současně se stanicí metra Karlovo náměstí a navazuje na tramvajovou dopravu.

Vzhledem k celkové dopravní situaci hlavního města je možné dopravní dostupnost pro automobilovou dopravu, ale i MHD hodnotit jako velmi dobrou.

### **5.2. Účel využití :**

V době ocenění byl objekt využíván k trvalému bydlení, v objektu bylo celkem 36 bytových jednotek nerůznější skladby. Celkově je možné konstatovat, že objekt je užíván v souladu s druhem výstavby

*Podle dostupných podkladů využití objektu následující :*

<b>Číslo bytu</b>	<b>Podlaží</b>	<b>Druh dle náj. sml.</b>	<b>Výměra v m<sup>2</sup> dle nájemní smlouvy</b>	<b>Výměra v m<sup>2</sup> dle prohlášení</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Pronajato / nepronajato</b>
2173/2	2. NP	4 + 1	124,48	128,70	1287/28927	<b>P</b>
2173/3	2. NP	2 + 1	92,79	100,20	1002/28927	<b>P</b>
2173/4	2. NP	1 + 1	51,98	50,70	507/28927	<b>volný</b>
2173/5	2. NP	2 + 1	77,72	76,50	765/28927	<b>P</b>
2173/6	2. NP	1 + 1	38,13	37,10	371/28927	<b>P</b>
2173/7	2. NP	1 + 1	44,38	42,70	427/28927	<b>P</b>
2173/8	3. NP	1 + 1	69,08	73,40	734/28927	<b>P</b>
2173/9	3. NP	2 + 1	101,25	98,80	988/28927	<b>P</b>
2173/10	3. NP	1 + 1	55,84	56,00	560/28927	<b>P</b>
2173/11	4. NP	2 + 1	73,24	76,20	762/28927	<b>P</b>
2173/12	4. NP	1 + 1	38,01	36,30	363/28927	<b>P</b>
2173/13	4. NP	1 + 1	47,31	43,60	436/28927	<b>P</b>
2173/14	4. NP	1 + 1	74,72	74,20	742/28927	<b>P</b>
2173/15	4. NP	2 + 1	99,27	102,20	1022/28927	<b>P</b>
2173/16	4. NP	1 + 1	56,16	56,40	564/28927	<b>P</b>
2173/17	4. NP	2 + 1	81,99	78,30	783/28927	<b>P</b>
2173/18	5. NP	1 + 1	39,09	37,60	376/28927	<b>P</b>
2173/19	5. NP	1 + 1	45,48	44,40	444/28927	<b>P</b>
2173/20	5. NP	1 + 1	71,48	71,50	715/28927	<b>P</b>
2173/21	5. NP	2 + 1	99,17	96,80	968/28927	<b>P</b>

2173/22	5. NP	1 + 1	57,90	56,50	565/28927	P
2173/23	5. NP	2 + 1	79,47	78,20	782/28927	P
2173/24	6. NP	1 + 1	35,78	34,90	349/28927	P
2173/25	6. NP	3 + 1	41,07	88,10	881/28927	neoceňuje se
2173/26	6. NP	1 + kk	30,58	32,90	329/28927	P
2173/27	6. NP	1 + kk	34,44	31,40	314/28927	P
2173/28	6. NP	1 + 1	46,37	44,10	441/28927	P
2173/29	6. NP	1 + kk	28,93	30,30	303/28927	P
2173/30	6. NP	1 + 1	38,88	38,90	389/28927	P

### 5.3. Pozemek :

Pozemky, které tvoří součást nemovitosti, jsou zapsány na listu vlastnictví č. 2787 pro katastrální území Smíchov, obce Praha.

Číslo parcely	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Skutečné využití
285	626	zastavěná plocha a nádvoří	objekt bydlení č.p. 2173
<b>Celkem</b>			

Pozemek je užíván v souladu se zápisem, který je uveden na výpisu z katastru nemovitostí a současně s platným územním plánem.

### 5.5. Parkování :

Parkování Prahy 5 není nijak regulováno a je tak velmi problematické, neboť v lokalitě na místech k tomu určených může parkovat každý a to bez omezení. V praxi to znamená, že uživatelé bytů hledají dlouho místo na zaparkování a často to i ve vzdálených lokalitách. V lokalitě Arbesova náměstí je placené parkoviště, které je však trvale obsazeno.

Možnosti parkování je tedy možné celkově hodnotit jako velmi. Parkování na vlastním pozemku není možné, neboť na nezastavěnou část pozemku není přístup.

## 6. Popis objektu :

Hlavní stavba č.p. 2173 :

### 6.1. Popis objektu :

Z dokladů předložených objednatelem znaleckého posudku vyplývá, že objekt obytného činžovního domu byl postaven jako novostavba roku 1935 na místě, které bylo již před tímto obdobím sporadicky zastavěné. Zástavba do dnešní podoby vznikala v lokalitě ve 20. století, kdy v lokalitě probíhala masová zástavba měšťanskými domy. Konceptně je možné hodnotit objekt v době jejího vzniku jako moderní činžovní dům.

Jedná se o obytný dům, který má dvě podlaží podzemní a pět podlaží nadzemních. Do náměstí má objekt arkýř, který tvoří v 5. nadzemním podlaží balkon. Objekt je postaven jako součást obytných domů na nám. 14. října, kdy se sousedními objekty ze západu a jihu má zeslabenou štítovou stěnu. Objekt je zastřešen sedlovou střechou standardní konstrukce.

### 6.2. Konstruktivní řešení :

Základy – jsou provedeny jako základové pasy s minimální izolací proti zemní vlhkosti, u těchto izolací je možné předpokládat, že jsou částečně po dožití a ztratily tak částečně svou funkci a do zdiva postupně vzlíná zemní vlhkost. Částečná, ale úspěšná oprava je v tomto případě možná. Zjistit přesné konstrukční řešení základů není možné, neboť jsou kompletně zakryty a lze tedy, s ohledem na rok pořízení předpokládat, že jsou provedeny z prostého betonu.



*Svislé konstrukce* – jsou provedeny z klasických pálených obyčejných cihel a to jak v případě nosných konstrukcí tak i příček, které vytvářejí vnitřní dispozici objektu. Objekt je postaven standardními technologiemi 30. let 20. Století, zdivo je cihelné a je provedeno ve skladebné tloušťce 45 cm. Střední část objektu vystupuje od 2. Nadzemního podlaží do ulice, poslední podlaží je naopak ustupující.

*Vodorovné konstrukce* – vzhledem k roku pořízení, předpokládám strop na podzemním podlaží a prvním nadzemním podlaží. V nadzemních ostatních podlažích je možné předpokládat dřevěné stropy se záklopem, násypem a konstrukcí podlahy uložené na polštářích kolmo položených na nosné trámy. Na spodní straně jsou trámy opatřeny celoplošným bedněním, rákosovým podbitím a vápennou omítkou s konečnou úpravou štukem. Lze předpokládat, že se na konstrukci dřevěných stropů objevují závady způsobené věkem. Jednalo se zejména o praskání omítek v místě styku omítek stropu a stěn, tato závada je způsobena zhoršeným stavem rákosového podbití, který je způsoben věkem.

*Střecha* – je provedena jako sedlová standardního provedení s pálenou střešní krytinou.

*Klempířské konstrukce* – jsou na objektu kompletní a jsou provedeny z plechu, který byl opatřen ochranným nátěrem.

*Výplně otvorů* – okna jsou dřevěná špaletová dovnitř otevíravá, opatřená nátěrem, na svou dobu značně velká. Dveře jsou standardní osazené do dřevěných obložkových zárubní. Dveře jsou jednokřídlé, některé mohou být částečně prosklené. Konstrukce jsou opatřeny nátěrem.

*Úpravy povrchů* – uliční fasáda objektu je provedena jako hladká a s keramickým obkladem, dvorní fasáda je hladká štuková.

*Podlahy* – celkově je konstrukce možné hodnotit jako standardní a jejich provedení je podle charakteru jednotlivých prostor. Podlahy jsou buď parketové, keramické dlažby, PVC a v některých místech litá terasa. Lze předpokládat, že zejména v obytných místnostech závady spočívající v průhybu polštářů uložených do násypu stropů a tím prohnutí i konečné úpravy podlah. Problematické je v takovém případě pokládání jakýchkoliv podlahových krytin a to jak PVC tak i koberců. Současně je tato závada i důvodem snížené kročejové průzvučnosti stropů pod povolenou normu a tedy zhoršenou kvalitou bydlení.

*ZTI* – v objektu jsou provedeny kompletní rozvody kanalizace a studené vody. Zdroj teplé vody je centrální.

*Elektroinstalace* – v objektu je kompletní rozvod elektroinstalací a to jak 220 V tak i 380 V. Lze předpokládat, které byly doplňovány a částečně modernizovány a to převážně na náklady a z důvodů potřeb nájemníků. Ve většině případů bude nutná celková rekonstrukce rozvodů elektro.

*Vytápění* – je zajištěno z dálkové zdroje bytové jednotky jsou vytápěny ústředním topením. Z centrálního zdroje je v objektu i rozvod TUV.

*Vybavení bytů* – bytové jednotky v objektu jsou standardně vybaveny. V kuchyních jsou kuchyňské linky dřezy a plynovými resp. elektrickými sporáky. V koupelnách jsou nástěnná umyvadla, smaltované vany, případně sprchové kouty. Záchody jsou standardní splachovací.

*Ostatní vybavení* – v objektu jsou kompletní rozvody zvonků. V některých případech byly bytové jednotky v kuchyních opatřeny digestořemi.

### **6.3. Stavebně technický stav :**

Jak již bylo uvedeno výše, byla stavba kolaudována v roce 1935 a od té doby sloužila svému účelu, tj. bydlení. Předpokládám, že v počátečních letech do roku cca 1945 stavba nevyžadovala žádné zvláštní zásahy do konstrukcí objektu s výjimkou běžné údržby, jako např. malování, nátěry, drobné opravy apod. V období druhé světové války se práce v objektu omezily pouze na běžnou údržbu.

Jak bylo obvyklé, po roce 1948 došlo k omezení vlastnických práv majitele objektu a objekt přešel následně do vlastnictví státu a současně a pod správu podniků bytového hospodářství. Vzhledem ke stavu objektu nebyly na objektu prováděny žádné větší opravy, natož rekonstrukce a objekt byl užíván v původním stavu.

V posledních letech byla na objektu provedena rekonstrukce rozvodů studené vody a kanalizace, oprava střešního pláště a komínů a současně provedena výměna oken v mansardových bytech.



#### **6.4. Opotřebení :**

Celkové opotřebení objektu je standardní, je zřejmé, že opravy a drobné modernizace byly provedeny v cca v 70. až 90. letech minulého století a byly prováděny zejména na náklady nájemníků, jednalo se o zásahy více či méně zdařilé, rovněž kvalita takto provedených prací byla problematická, neboť byly prováděny převážně svépomocně, případně melouchářsky.

V blízké době bude nutné provést některé nezbytné opravy, jako např. opravy venkovních omítek a elektroinstalací. Nutná bude i oprava resp. výměna výplní otvorů, neboť u objektu předpokládám značné tepelné ztráty.

## **B. Posudek**

### **1. Analýza trhu :**

#### **1.1. Obecné předpoklady :**

Česká ekonomika se řadí mezi poměrně otevřené světové ekonomiky. V devadesátých letech byly zásadním způsobem liberalizovány podmínky pro zahraniční obchod, konvertibilita měny vedla k podstatným změnám v nejen v teritoriální oblasti ale i ve struktuře obchodovaného zboží.

Export se pro většinu vyspělých ekonomik stal také prvotním prorůstovým stimulem v první fázi pokrizového oživení. V současnosti se země EU podílí na obratu českého zahraničního obchodu cca 75 %. Nejsilnější vazbu má Česká republika na Německo, jehož podíl tvoří zhruba 30%. Z toho plyne však určité možné budoucí nebezpečí, protože pokud by došlo k ekonomickému poklesu v zemích EU v souvislosti s další možnou a očekávanou vlnou globální finanční a hospodářské krize i ekonomické subjekty v ČR by tyto nepříznivé důsledky znatelně pocítily. Vývoj vnějšího prostředí, zejména pak otřesy v eurozóně, mají velký vliv na fungování naší ekonomiky.

Ekonomický růst v eurozóně se ve druhém čtvrtletí roku 2010 oproti očekávání snížil, a proto dochází i ke snižování hodnot prognóz hospodářského vývoje, zejména v důsledku zpomalení výkonnosti ekonomik Německa a Francie. Zejména vývoj ekonomik států platících eurem je spojen s určitou mírou nejistoty.

Ve druhém čtvrtletí roku 2010 došlo i ke zpomalení růstu české ekonomiky. Vývoz i nadále zůstává hlavním zdrojem jejího růstu, prohloubil se však pokles spotřeby domácností i vlády. Ve zbytku roku 2011 české hospodářství pravděpodobně bude nadále zpomalovat svoje tempo v důsledku přetrvávajícího útlumu zahraniční poptávky. Očekává se, že česká ekonomika vzroste v roce 2011 zhruba dvouprocentním tempem.

Ještě nižší růst, cca o 1,2 procenta - očekává nová prognóza ČNB pro rok 2012. V souvislosti se zpomalením tempa v eurozóně bude zahraniční obchod přispívat k růstu záporně a zvýšení HDP by bylo možno dosáhnout jen za předpokladu zvolna rostoucí domácí poptávky.

Domácí poptávka ve většině vyspělých zemí zůstává stále oslabená. Způsobuje ji nepříznivá příjmová situace domácností i ve vyspělých ekonomikách a vysoká míra nejistoty, která stále působí na finanční instituce, podnikatelské subjekty, domácnosti i vlády a to nejen v eurozóně.

Podniky i firmy vykazují stále sníženou poptávku po úvěrech, což se odráží v poklesu poptávky po spotřebě a investicích. I situace na trhu práce zůstane po delší dobu napjatá, při zpomaleném hospodářském růstu stagnují investice firem a nová pracovní místa nevznikají v dostatečné míře, prakticky v celé Evropě bude přetrvávat vysoká míra nezaměstnanosti, proto i mzdy porostou pomaleji, než bylo v předkrizovém období zvykem. Rizika ze ztrát bank z úvěrů poskytnutých domácnostem pak zůstanou zvýšená. Pokud se budou snažit zachovat výši úrokových sazeb u klientských úvěrů, ztratí schopnost čelit ztrátám ze znehodnocení úvěrů.

Oživení domácí spotřebitelské poptávky, ovlivňují vysoké ceny komodit. Objemy prodeje potravin a pohonných hmot zůstávají kvůli vysokým cenám nadále utlumené, navíc relativně vysoké výdaje za tyto položky ovlivňují výši a skladbu výdajů domácností za ostatní zboží a služby. Skutečnost, že drahé potraviny, energie a pohonné hmoty oslabují spotřebitelskou poptávku, platí i pro českou ekonomiku. Spotřeba domácností v roce 2011 mírně poklesla také v souvislosti se stávajícími podmínkami na trhu práce a s negativními dopady vládních úsporných opatření.

V roce 2012 je očekáván její mírný nárůst, který bude podpořen předpokládaným mírným nárůstem mezd a platů. Zvýšení sazby DPH z 10% na 14% bude mít naopak mírně tlumící účinek, jehož vliv je očekáván jen po přechodnou dobu. Pomalé tempo růstu je očekáváno i v oblasti investic firem. V případě spotřeby domácností i investic firem je však očekávání mírného růstu podmíněno tím, že se nenaplní scénáře nepříznivého ekonomického vývoje v eurozóně.

Opětovné oživení ekonomik je očekáváno až v roce 2013, kdy by mělo dojít ke zrychlení ekonomiky. Méně optimistické scénáře hovoří o jistém oživení až v roce 2015. Stabilita ekonomik však zůstane křehká a ekonomické prostředí bude pro řadu subjektů nadále obtížné. Předpokládat, že by se problémy eurozóny neodrazily i v českém prostředí, jsou nanejvýš mylné.

Výše uvedené skutečnosti jsou v případě nemovitostí umocněny i obecně známou skutečností, že pokud dochází k propadu stavebnictví pak je i propadu i celá ekonomika. Vzhledem k tomu, že u stavebnictví je pro rok 2012 uvažování s dalším propadem ve výši cca další 2 – 4 %, který se nepochybně projeví i na trhu nemovitostí.

### **1.2. Trh nemovitostí a jeho předpokládaný vývoj :**

Evropský, ale i tuzemský trh nemovitostí se nestačil vzpamatovat a už je pod tlakem nové krizové vlny. Důvodem znepokojení developery, investorů a realitních makléřů jsou propady kapitálových trhů a dluhová past, v níž tone eurozóna a nechutí k novým obchodům a investicím. Ani ekonomové nemají uspokojivé odpovědi na téma vývoje realitního trhu.

Trh s nemovitostí a tím i s byty se v roce 2011 prakticky zastavil a to zejména v segmentu tzv. velkých bytů. Počet nově poskytnutých hypoték se vrátil téměř na úroveň roku 2006. Výrazné změny hlásí i realitní makléři a další experti trhu s nemovitostmi. Loňský propad realitního trhu do značné míry způsobila nejistota na straně zákazníků a jejich obavy z budoucího vývoje (stabilita příjmu, ztráta zaměstnání atd.) Očekávalo se sice oživení trhu nemovitostí v roce 2011, ale v tomto roce k němu nedošlo. Banky sice projevují ochotu poskytovat hypotéky, ale ke konkrétním žadatelům se tak nechovají. Došlo sice k postupnému snížení hypotečních sazeb, ale důvodem je jen snaha prodat stávající nové byty, kterých je v Praze cca 2 000. Je zřejmé, že bankovní ústavy se snaží podporovat zejména prodeje novostavebních bytů, které jsou zcela nepochybně převážně v objektech, které jsou zatíženy komerčními úvěry.

V poslední době došlo podle hypotečních ústavů ke zvýšení celkového objemu hypoték, tento stav je však podle mého názoru pouze krátkodobý, neboť někteří kupující podlely panice, že změna sazeb DPH přinese zvýšení cen nemovitostí a tedy i bytů. Podle mého názoru se však jedná o bublinu, která byla vyvolána uměle ve snaze prodat dosavadní „ležáky“, není logické předpokládat, že ty nemovitosti, které se neprodaly ve snížené sazbě, by se nyní prodávaly ve zvýšené sazbě. Celý tento sta vznikl mimo jiné i neznalostí DPH, neboť obecně je rozšířeno, že současná sazba u bytů je 20 %, ve skutečnosti, však je nadále zachována snížená sazba ve výši 14 %. Hovoří se sice o srovnání sazeb DPH, ale nikdo přesně neví v jaké výši. Této skutečnosti nepochybně využili developeři při prodeji nových bytů, starých bytů se změna sazeb DPH, případně existují výjimky z DPH.

Přestože nabídka stále **výrazně** převyšuje skutečný zájem lidí a nůžky mezi cenami, za které se byty nabízejí v inzerci, a skutečnými, takzvanými realizovanými cenami, se čím dál více rozevírají. Podle Českého statistického úřadu byli v roce 2008 lidé ochotni i přeplatit inzerované ceny jen proto, aby si lukrativní bydlení pořídili, což je pravý opak dnešního stavu. Aby developeři prodali, jdou s cenami i o desítky procent dolů, případně poskytují kupujícím slevy jako např. garážové stání zdarma, případně slevy na každé místnosti, tyto cenové výhody, jak jsou nazývány, mohou dosáhnout až 30 % z původní hodnoty bytu.

Poptávka je výrazně nižší než před krizí, zhruba o šedesát, někde i o sedmdesát procent. Na předkrizovou úroveň se v některých částech trhu, jako je okraj Prahy, budeme vracet velice dlouho. Obecně je možné konstatovat, že ceny šly u nových bytů kvůli slabé poptávce od roku 2008 o 20 až 25 procent dolů, jeden z developerů inzeroval slevu ve výši 33 procent, což je nevídané.

Spekulovat o tom, zda dojde k dalšímu poklesu cen nemovitostí, zejména bytů a objektů bydlení je problematické. Peněžní ústavy zcela nepochybně mají ve svém portfoliu nemovitostí zatížené nesplácenými úvěry a hypotékami, dle dostupných informací se jedná o cca 3 % z celkového objemu hypoték, které dosahují celkového objemu cca 500 miliard, jaký je další objem rizikových úvěrů a hypoték nebylo zatím, dle mně známých informací, nikde zveřejněno. Banky se zcela nepochybně zdráhají uvolnit nesplácené závazky na realitní trh a to zejména z obavy, že by mohlo dojít k cenovému otřesu a ceny nemovitostí by mohly nekontrolovatelně poklesnout, tím by byly ohroženy i prodeje novostavebních bytů,

resp. jejich ceny, zvýšení nabídky na trhu, které by začalo významně převyšovat poptávku, by vedlo ke snížení cen bytů.

Další důvody klesajícího zájmu o nákup nemovitostí je možné dělit do několika skupin. Významnou skupinou jsou tzv. „Husákovy děti“, které jsou ve věku cca 26 až 32 roků, ti si již nemovitosti resp. byty koupily v době boomu. V uvedené věkové skupině je v současné době o cca 20 % méně lidí než před pěti lety, je třeba si tedy uvědomit jaký má demografická situace vliv na trh nemovitostí.

Významně se mění životní styl mladých po absolvování školy, problémy s uplatněním a zaměstnáním, nižší reálné nástupní mzdy a obavy z budoucího vývoje, podpořené celkovou opatrností, neboť jinak vnímají celkové zátěže spojené se splácením závazků. Banky v minulosti půjčovaly na 100 i více procent hodnoty nemovitosti, tento stav je však již v současné době minulostí. U větší části stávající skupiny mladých je tedy výhodnější bydlet v nájmu, který je pro ně pružnější, než se vázat k nemovitosti bez možnosti migrace.

Další skupinou je segment těch, kteří viděli vlastnictví bytové jednotky, případně rodinného domu, který dále pronajímali, jako výhodnou investici, kdy finanční prostředky vložené do nákupu nemovitosti se zhodnocovaly výnosy z nájmu. Za současného stavu se pohybuje celkový výnos z vložené hodnoty ve výši něco kolem 4 %. Vzhledem ke stavu v segmentu pronájmu se pro některé pronajimatele stalo splácení závazků za bytovou jednotku resp. rodinný dům natolik velkou zátěží, že tyto nemovitosti i přesto, že jsou zatíženy zástavami, prodávají. V mnoha případech se jeví pronájem nemovitostí - bytů a rodinných domů jako nevýhodný, kdy výnosy z nájmu nepokrývají ani splátky hypotéky, za které byly nemovitosti získány. S tím, jak ceny bytů stoupaly a smluvní nájmy klesaly, výnosy z pronájmu byly stále horší. Tito investoři své peníze teď raději zhodnocují jinak.

Další skupinou jsou vlastníci, kteří získali své byty v rámci privatizace bytových fondů obcí, kdy obce bytový fond prakticky rozdávaly, lidé si nakoupili byty za netržní ceny. Pokud by se obce chovaly tak, že by svůj bytový fond rozprodávaly za běžné, byť pro nájemníky zvýhodněné ceny, případně je dále pronajímaly, lze předpokládat, že i tak by si většina bytů při stoupajícím nájmu koupila.

Kdyby se výše uvedené skupiny sečetly, pak jsou to desítky procent zájemců, které zmizely z trhu oproti situaci před několika lety. Poslední rána trhu nemovitostí pak byla, když v roce 2008 začaly být banky opatrnější v půjčování a výběru klientů.

Představa, že výše uvedené skutečnosti jsou jediným důvodem, proč se dnes neprodávají byty, není však rozhodná. I kdyby banky podmínky zase uvolnily a začaly půjčovat znovu i na 100 procent a každému, tak ti lidé nepřijdou, protože tady nejsou. A to ať už početně nebo že nemají dobrý důvod. Demografická situace se naopak zhorší. Mladých bude méně, protože přicházejí slabé ročníky do věku, kdy si nejvíce pořizovaly byty. Ani výnosy z pronájmu se rozhodně nezvýší, protože nájmy neporostou. U bank se to také nezmění. A nic z toho, co by mohlo trh více nastartovat, se tedy nezmění.

Prognózy pro příští období nejsou rovněž nikterak optimistické, v Česku se staví stále méně nových bytů a ceny už postavených nezadržitelně klesají. Realitní experti se shodují, že situace se ani dále výrazně nezmění. Obavy lidí o budoucnost mají na svědomí mizivou poptávku po novostavbách, což je důvod, proč se za prvních sedm měsíců roku 2010 začalo stavět o polovinu méně bytů než v předchozím roce a skoro o tři pětiny méně než v "předkrizovém" roce 2008. Pro rok 2012 pesimistické předpovědi předpokládají pokles ceny bytů o až 30 %.

Oživení poptávky hned tak nepřijde, krize se kromě cen samých promítla i do velikosti průměrné obytné plochy dostavěných bytů – v loňském roce se zmenšila o 2,4 procenta a podobný úbytek očekává i letos.

Developeři se zaměřili v současnosti především na budování menších, nejčastěji dvoupokojových bytů, které jdou na odbyt nejlépe. Upustili od megalomanských stavebních projektů, a pokud se stavbou vůbec začnou, soustředí se na menší komplexy bytů, které jsou také přijatelnější pro banky z pohledu financování. V poslední době se sice objevují ve sdělovacích prostředcích zprávy o tom, že trh s nemovitostmi začíná opět stoupat a že bude možné opět na nemovitostech vydělávat. Jedná se však, podle mne, o snahu vyvolat zájem o nemovitosti s tím docílit opětovného rozběhnutí trhu s nemovitostmi.

Očekávat, že v roce 2012 dojde ke zlepšení na realitním trhu a tím i na trhu s byty nemá žádné opodstatnění. V současné době převažuje nabídka nad poptávkou a je zřejmé, že ceny bytů, byť pomalu, klesají. Trh v oblasti pronájmů vlastních nemovitostí prochází v poslední době řadou změn. Nabídka nájemních bytů v hl.m. Praze v poslední době stoupá, Mimo jiné proto, že se zhoršila dostupnost hypoték a současně na tento stav má vliv i obava potencionálních kupujících z budoucího vývoje, nezaměstnanosti apod. Nejhorší je situace v oblasti pronájmů velkých a luxusních bytů, naopak přetrvává

zájem o malé byty. Klesají především pronájmy velkých a luxusních bytů bez ohledu na jejich polohu, tento trend se projevuje poklesem nájmu v posledních měsících o cca 10 %. Snahou majitelů velkých a luxusních bytů je tzv. dlouhodobý pronájem bytů, tedy na dobu alespoň 12 měsíců, tyto nájmy se však daří uzavírat velmi sporadicky. Tento trend mimo jiné umocňuje si snaha vlády přispět na přestavby velkých bytů na menší.

Pro názornost uvádím stav prodeje a pronájmu bytů na území Prahy v roce 2006 a v roce 2012, které jsem nashromáždil v rámci zpracování posudků v uvedených letech :

2006		2012	
Prodej	Pronájem	Prodej	Pronájem
12 000	8 500	15 000	12 800

Vzhledem k tomu, že se jedná o údaje, které jsem pořídil z méně dostupných zdrojů v roce 2006 a na počátku roku 2012, lze předpokládat, že se mi nepodařilo zjistit všechny nemovitosti, které jsou k prodeji resp. k pronájmu a je možné předpokládat že celkový počet bytů k prodeji a pronájmu bude vyšší. I tak je zřejmé výrazné zvýšení počtu bytů na realitním trhu.

## **2. Komerční parametry :**

Komerční parametry jsou dány polohou bytové jednotky, jejím umístěním v objektu, vybaveností bytů, ale současně i celkovým stavebně technickým stavem bytové jednotky. Všechny výše uvedené skutečnosti se odrážejí v nájmu za který byly bytové jednotky pronajímány a nájemné zahrnuje jak vybavení bytu, tak i případné vady bytové jednotky.

Všechny parametry mající vliv na tržní hodnotu nemovitosti jsou uvedeny výše.

## **3. Ocenění :**

Ocenění bytových jednotek je provedeno na základě výnosové hodnoty, která vychází z nájmu za který byla bytová jednotka ke dni ocenění pronajímána.

### **Vysvětlivky k ocenění :**

- \*) Vzhledem k tomu, že se jedná o zhuštěnou zástavbu obytných domů, není v tomto případě posuzována orientace ke světovým stranám, ale orientace bytu zda je orientován do ulice, do dvora nebo se jedná o oba případy. Pouze v mimořádných případech, např. výhled z bytu, bude zohledněn v této položce i orientace ke světovým stranám.*
- \*\*\*) V případě tohoto hodnotícího vlivu je posuzován stav, kdy součástí bytové jednotky je např. balkon, lodžie, případně zda v bytové jednotce je mimořádné vybavení, které si zaslouží zohlednění.*
- \*\*\*) V případě tohoto hodnotícího vlivu se uvažuje s výpadkem nájmu a současně s předpokládanými náklady vedoucími k dosažení nájmu, jako jsou daně u nemovitosti, pojištění a náklady na opravy.*

**Bytová jednotka č. 2 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		1,00
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,05
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 522,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
128,70	195 945,75	0,75	6 %	<b>2 448 518,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 1287/28927</b>		<b>235 341,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 3 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,95
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		0,99
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 435,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
100,20	143 837,10	0,75	6 %	<b>1 797 964,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 1002/28927</b>		<b>183 226,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 5 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,95
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		0,99
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 435,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
76,50	109 777,50	0,75	6 %	<b>1 372 219,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 765/28927</b>		<b>139 888,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 6 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		1,10
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,15
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 667,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
37,10	61 864,25	0,75	6 %	<b>773 303,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 371/28927</b>		<b>67 841,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 7 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		1,10
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,15
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 667,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
42,70	71 202,23	0,75	6 %	<b>890 028,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 427/28927</b>		<b>78 081,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 8 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,95
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		0,99
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 435,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
73,40	105 365,70	0,75	6 %	<b>1 317 071,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 734/28927</b>		<b>134 219,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 9 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,95
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		0,99
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 435,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
98,80	141 827,40	0,75	6%	<b>1 772 843,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 988/28927</b>		<b>180 666,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 10 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,98
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,02
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 479,--	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
56,00	82 824,--	0,75	6 %	<b>1 035 300,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 560/28927</b>		<b>102 402,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 11 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,98
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,02
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 479,--	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
76,20	112 699,80	0,75	6 %	<b>1 408 748,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 762/28927</b>		<b>139 339,-- Kč</b>



**Bytová jednotka č. 12 :**

Hodnocené prvky		Koeficient
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu*		1,10
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost**		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,15
<b>Upravená jednotková cena</b>	<b>1 667,50</b>	

Plocha bytu m <sup>2</sup>	Roční nájem	Odpočet nákladů***	i	Výnosová hodnota bytu
36,30	60 530,25	0,75	6 %	<b>756 628,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 363/28927</b>		<b>66 378,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 13 :**

Hodnocené prvky		Koeficient
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu*		1,10
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost**		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,15
<b>Upravená jednotková cena</b>	<b>1 667,50</b>	

Plocha bytu m <sup>2</sup>	Roční nájem	Odpočet nákladů***	i	Výnosová hodnota bytu
43,60	72 703,00	0,75	6 %	<b>908 788,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 436/28927</b>		<b>79 727,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 14 :**

Hodnocené prvky		Koeficient
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu*		0,95
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost**		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		0,99
<b>Upravená jednotková cena</b>	<b>1 435,50</b>	

Plocha bytu m <sup>2</sup>	Roční nájem	Odpočet nákladů***	i	Výnosová hodnota bytu
74,20	106 514,10	0,75	6 %	<b>1 331 426,--- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 742/28927</b>		<b>135 682,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 15 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,00	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,95
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		0,99
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 435,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
102,20	1 467 081,00	0,75	6 %	<b>1 833 851,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 1022/28927</b>		<b>183 226,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 16 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,00	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,98
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,02
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 479,00	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
56,40	83 415,60	0,75	6 %	<b>1 042 695,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 564/28927</b>		<b>103 133,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 17 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,98
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,02
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 479,--	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
78,30	115 805,70	0,75	6 %	<b>1 447 571,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 783/28927</b>		<b>143 179,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 18 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		1,10
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,15
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 667,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
37,60	62 698,00	0,75	6 %	<b>783 725,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 376/28927</b>		<b>68 755,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 19 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,00	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		1,10
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,15
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 667,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
44,40	74 037,00	0,75	5 %	<b>925 462,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 444/28927</b>		<b>81 190,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 20 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,95
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		0,99
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 435,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
71,50	102 638,25	0,75	6 %	<b>1 282 978,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 715/28927</b>		<b>130 745,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 21 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu		0,95
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost**		1,02
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,01
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 464,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů***</b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
96,80	141 763,60	0,75	6 %	<b>1 772 045,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 968/28927</b>		<b>177 008,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 22 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu		0,98
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost**		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,02
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 479,--	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů***</b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
56,50	83 563,50	0,75	6 %	<b>1 044 544,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 565/28927</b>		<b>103 316,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 23 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu		0,98
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost**		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,02
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 479,--	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů***</b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
78,20	115 657,80	0,75	6 %	<b>1 445 723,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 782/28927</b>		<b>142 997,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 24 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		1,10
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,15
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 667,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
34,90	58 195,75	0,75	6 %	<b>727 447,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 349/28927</b>		<b>63 818,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 26 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,95
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		0,99
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 435,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
32,90	47 227,95	0,75	6 %	<b>590 349,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 329/28927</b>		<b>60 161,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 27 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,95
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		0,99
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 435,50	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
31,40	45 074,70	0,75	6 %	<b>563 434,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 314/28927</b>		<b>57 418,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 28 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,98
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,02
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 479,--	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
44,10	65 223,90	0,75	6 %	<b>815 299,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 441/28927</b>		<b>80 641,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 29 :**

<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,98
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,02
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 479,--	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
30,30	44 813,70	0,75	6 %	<b>560 171,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 303/28927</b>		<b>55 407,-- Kč</b>

**Bytová jednotka č. 30 :**

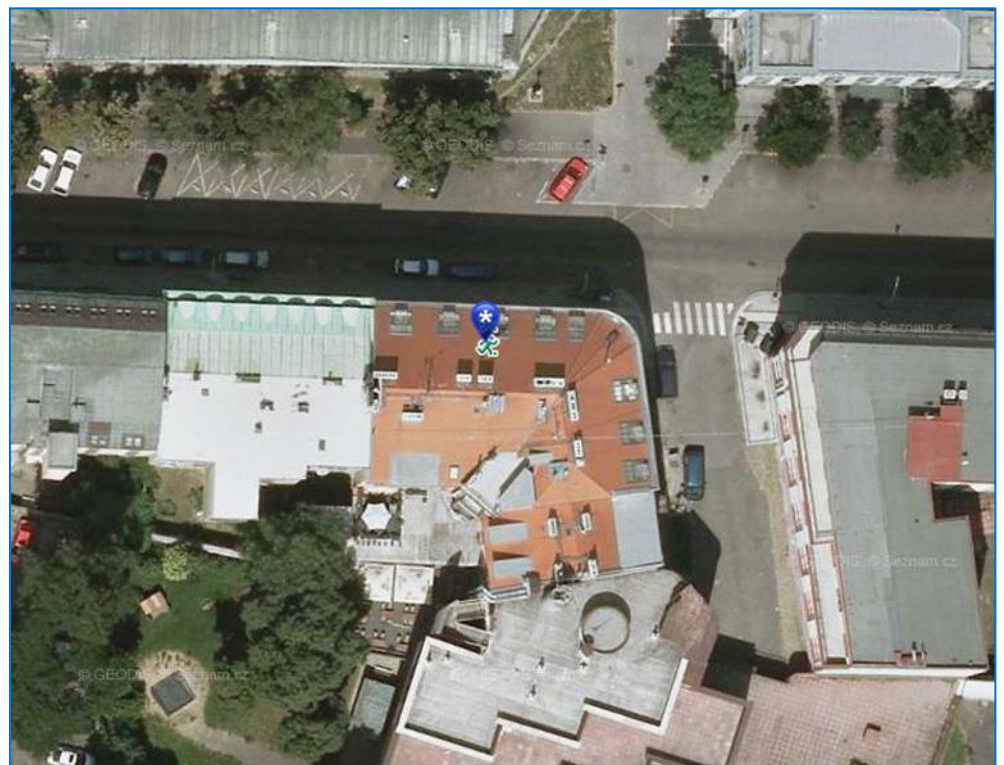
<b>Hodnocené prvky</b>		<b>Koeficient</b>
Jednotková cena nájmu za m <sup>2</sup> /rok v Kč	1 450,--	
Poloha		1,10
Podlaží		1,00
Orientace bytu <sup>*</sup>		0,98
Vybavenost		1,00
Nadstandardní vybavenost <sup>**</sup>		1,00
Stavebně technický stav		0,95
Koeficient celkem		1,02
<b>Upravená jednotková cena</b>	1 479,--	

<b>Plocha bytu m<sup>2</sup></b>	<b>Roční nájem</b>	<b>Odpočet nákladů<sup>***</sup></b>	<b>i</b>	<b>Výnosová hodnota bytu</b>
38,90	57 533,10	0,75	6 %	<b>719 166,-- Kč</b>
<b>Podíl na pozemku</b>	<b>dle cenové</b>	<b>mapy 389/28927</b>		<b>71 133,-- Kč</b>

Výřez z katastrální mapy :

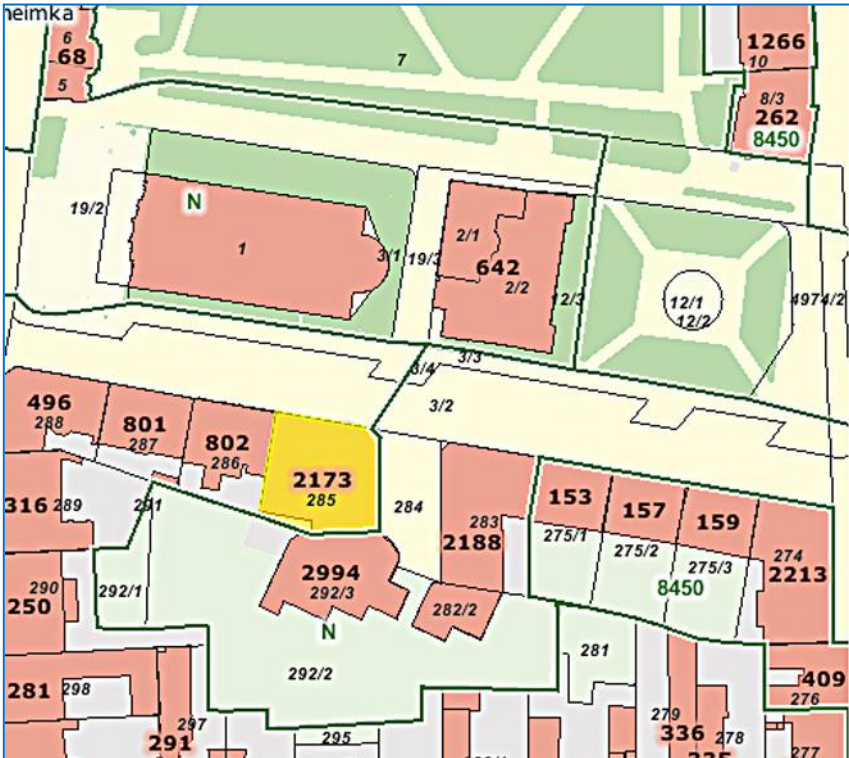


Výřez z cenové mapy :





Výřez z cenové mapy :



Parcela Adresa

Adresa:

**Nové vyhledávání**

**Informace**

**Katastrální území**  
Název Smíchov

**Parcela**  
Číslo parcely 285

**Cena 2012**  
Mapový list 59  
Cena **8450 Kč**  
Skupina 3775

**Adresa**  
náměstí 14. října 10 (č.p. 2173), Smíchov,  
Praha 5

### **C. Rekapitulace cen nemovitostí**

#### **Výsledné hodnoty :**

**Hodnota pozemku dle cenové mapy**

**5 289 700,-- Kč**

Na základě výše uvedených skutečností, provedených analýz a ocenění jsem tržní hodnotu (zaokrouhlenou na tisíce Korun českých) bytových jednotek, včetně podílu na pozemku, v objektu č.p. 2173 v katastrálním území Smíchov stanovil následovně :

Bytová jednotka č. 2/2173	2 449 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 3/2173	1 798 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 5/2173	1 372 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 6/2173	773 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 7/2173	890 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 8/2173	1 317 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 9/2173	1 773 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 10/2173	1 035 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 11/2173	1 409 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 12/2173	757 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 13/2173	909 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 14/2173	1 331 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 15/2173	1 834 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 16/2173	1 043 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 17/2173	1 448 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 18/2173	784 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 19/2173	925 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 20/2173	1 283 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 21/2173	1 772 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 22/2173	1 045 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 23/2173	1 446 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 24/2173	727 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 26/2173	509 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 27/2173	563 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 28/2173	815 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 29/2173	560 000,-- Kč
Bytová jednotka č. 30/2173	719 000,-- Kč

V Praze, 28.08.2012

**Jan Münster**

#### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 9.11.1990, pod č.j.Spr. 60/90, pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, dále rozhodnutím ze dne 30.9.1997, pod č.j.Spr. 2570/97 pro obor ekonomika odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků a rozhodnutím ze dne 6.11.1997, pod č.j. 3479 pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1705 - 33/2012 znaleckého deníku.