

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1414 - 58 - 2010 - F

**o ceně nebytové jednotky č. 1826/13 v Průběžné ulici č. 63,
k.ú. Strašnice, hlavní město Praha**

Objednatel posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny jednotky - nebytového
prostoru v souvislosti s jeho privatizací.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 02.06.2010 posudek vypracoval:

Ing.Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 10.10.2010

Obsah posudku

1. Nález	3
1.1. Znalecký úkol	3
1.2. Informace o nemovitosti	3
1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje	3
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	3
2. Posudek	4
2.1. Popis metod.....	4
2.2. Popis nemovitosti.....	4
2.3. Stanovení ceny srovnávací metodou.....	5
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou	6
2.5. Cena podle vyhlášky	8
3. Závěr	11
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny.....	11
3.2. Výrok o hodnotě majetku	11
4. Znalecká doložka	12
5. Seznam příloh	12

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění nemovitosti, nebytového prostoru - jednotky č. 1826/13, v ulici Průběžná č.63 v Praze 10 cenou obvyklou a posouzení stávajícího nájemného a to ve stavu k datu 02.06.2010.

1.2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: nebytová jednotka č. 1826/13 - obchod

Adresa nemovitosti: Průběžná 1826/63
10000 Praha

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Praha 10

Obec: Praha

Katastrální území: Strašnice

Počet obyvatel: 1 233 211

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) : 2 250,- Kč/m²

1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 02.06.2010 za přítomnosti znalce .

1.4. Podklady pro vypracování posudku

Uvedeny v rekapitulaci ocenění.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem šetření.

1.6. Dokumentace a skutečnost

Poskytnuté podklady byly pro zpracování tohoto posudku dostatečné, některé další údaje pro vypracování tohoto posudku byly dále čerpány při místním šetření, z cenové mapy a z výpisu z KN.

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty jednotky č. 1826/13 v ulici Průběžná č. 63 v katastrálním území Strašnice v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku podle § 2.

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti je v tomto případě provázeno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny několika metodami nezávisle na sobě. Byly použity tři základní metody propočtu (metoda srovnávací, výnosová metoda a dle cenových předpisů byla stanovena cena administrativní). Tímto způsobem je následně stanoven interval jediný a z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na místním trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena nemovitosti. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; k datu ocenění je podle vyhlášky podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Metoda srovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodeje, tak pronájmů. Určitou komplikaci v současné době způsobuje značná volativita nemovitostního trhu související s finanční krizí.

Výnosová metoda je založena na diskontování kladných toků hotovosti (hotovostí se v tomto případě rozumí pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům, tzv. developerský výnos), které daná nemovitost podle odborného odhadu bude generovat.

Při stanovení ceny nemovitosti výnosovou metodou **věčné renty** má na propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 7%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Analogicky jsou uvažovány celkové náklady, které jsou stanoveny ve výši 40% ročního nájemného.

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází je situován na Průběžné ulici v místě tramvajové zastávky, blízko křižovatky s Radošovickou. Dům je řadovým bytovým domem s podloubím. Vlastní lokalita je komerčně dobrá, zejména s ohledem na blízkost stanice tramvají. Vstup do jednotky je přímo z ulice.

Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 1826/13 – způsob užívání – prodejna, je umístěná v I.N.P.

název místnosti	plocha
prodejna	59,40 m ²
prodejna	23,50 m ²
prodejna	19,20 m ²
kancelář	12,20 m ²
skladové prostory	10,30 m ²
koupelna	5,40 m ²
WC	2,70 m ²
chodba	10,00 m ²
chodba	11,10 m ²
celkem	153,80 m²

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 153,80 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody tepla, teplé a studené vody, plynu, odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

Před provedením výstavby dle této smlouvy k vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu, pozemcích pod budovou a přilehlých pozemcích o velikosti 1538/35780.

Popis pozemku

Údaje o pozemku převzaty ze smlouvy o výstavbě a ověřeny dle informací z katastru nemovitostí.

Pozemek tvoří parc.č. 3118/59, 3118/60, 3118/61, 3118/62 a 3118/69, vše v katastrálním území Strašnice o celkové výměře 1.118 m².

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2010.

2.3. Stanovení ceny srovnávací metodou

Srovnatelné nebytové prostory byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené výhradně na srovnatelné lokality v Praze mimo centrum (přímo na Praze10 byla zjištěna minimální nabídka). Údaje byly čerpány z internetu, z realitních časopisů a dále z vlastní databáze znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi.

V případě předmětného nebytového prostoru nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto prostorů. Nalezeno bylo ovšem jen 6 částečně srovnatelné nebytové jednotky v aktuální nabídce. Přímě srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu, velikosti bytu a pozemku) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových prostorů byla ve výši 46.224 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 67.140 Kč a minimální pak 28.700 Kč. V posledním roce je trh nemovitostmi značně rozkolísaný a se značným převisem nabídky nad poptávkou.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu poptávky a nabídky na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových prostorů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu a z realitních časopisů, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny nájmu.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové prostory jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 70 % ceny nabídkové.

Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši **32.357 Kč/m²**.

Výpočet ceny nebytového prostoru

Ocenění:

Základní cena 1 m ² užitkové plochy	32.357,- Kč
Užitková plocha celkem	153,8 m ²
Cena zjištěná srovnávací metodou (zaokrouhleno)	4.976.507 Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětného nebytového prostoru nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Přímě srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy v přízemí byla ve výši 283,- Kč s tím, že maximální hodnota byla 420,- Kč a minimální pak 206,- Kč.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu poptávky a nabídky na realitním trhu a umístění jednotky

v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných objektů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu a z realitních časopisů, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny nájmu.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové prostory jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 70 % ceny nabídkové.

Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) nájemní cena 1 m² plochy nebytové jednotky v přízemí ve výši **197,98 Kč/m²/měsíc**.

Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok	2.376,- Kč
Užitková plocha celkem	153,8 m ²
Roční nájemné celkem	365.429 Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	146.172 Kč

Při stanovení ceny nemovitosti metodou věčné renty má na propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 7%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Stejně tak jsou uvažovány náklady ve výši 40% ročního nájemného.

Pro výpočet hodnoty nemovitosti metodou věčné renty byl použit následující vzorec:

$$PH = \frac{ZP * 100}{i_k}$$

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

ZP..... čistý výnos (*tržby po odečtení všech nákladů nutných k jejich dosažení a udržení stavu včetně daní*)

i_k..... kalkulovaná kapitalizační míra (*Yield*)

V tomto konkrétním případě byly vstupními parametry propočtu:

- čistý výnos 219.257 Kč
- míra kapitalizace..... 7 %

S využitím uvedeného vzorce byla výnosová cena nemovitosti stanovena metodou věčné renty ve výši **3.132.243 Kč**.

2.5. Cena podle vyhlášky

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Příslušenství stavby a pozemky

Pozemek - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
soubor pozemků	zastavěná plocha a nádvoří	1 118,00	3 420,00	3 823 560,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				3 823 560,-

Pozemek - zjištěná cena **3 823 560,- Kč**

Ocenění bytů a nebytových prostor nákladovým způsobem

Nebytový prostor č. 1826/13 - § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Bytový či nebytový prostor v budově

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód CZ - CC:

1122

Podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru:

Nebytový prostor - obchod:	=	153,80 m ²
Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru:	=	153,80 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné cihly CDm	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	pálená taška	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00

7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové škrábané	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100,00
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná okna, ocelové výkladce	S	100,00
14. Povrchy podlah:	PVC, keramická dlažba	S	100,00
15. Vytápění:	ústřední	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	běžná kuchyňská linka	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100,00
24. Výtahy:	chybí	C	100,00
25. Ostatní:	mříže, EZS, nákladní výtah, mříže, EZS s napojením na pult, částečně podhledy	N	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	chybí	C	100,00

Výpočet koeficientu K_4 :

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100,00	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00

25. Ostatní:	N	5,70	100,00	1,54	8,78
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					97,68
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9768

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.
 Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).
 Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 1,6890
 Úprava koeficientu prodejnosti o: 25,00 %
 Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 2,1113

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	6 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9768
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změn cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1620
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	2,1113
Základní cena upravená	=	34 697,68 Kč/m ²
Plná cena: 153,80 m ² * 34 697,68 Kč/m ²	=	5 336 503,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 100 = 51,000 \%$ - 2 721 616,62 Kč

Nebytový prostor č. 1826/13 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství 2 614 886,56 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku:

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 823 560,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 538 / 37 323

Hodnota spoluvlast. podílu: 3 823 560,- Kč * 1 538 / 37 323 = + 157 560,63 Kč

Nebytový prostor č. 1826/13 - zjištěná cena včetně podílu na příslušenství 2 772 447,19 Kč

Výsledná cena nemovitosti podle vyhlášky (po zaokrouhlení) 2.772.450 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti – jednotky č. 1826/13, katastrální území Strašnice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Metoda propočtu	Zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	2.772.450
Srovnávací cena	4.976.507
Výnosová cena	3.132.243

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné nemovitosti byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami. **Cena podle vyhlášky (cena administrativní)** je použita jako cena kontrolní, v tomto případě nereflektuje správně cenu nemovitosti v místě a čase.

Výnosová cena vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu nemovitosti. Nájemní vztah je preferována zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je uplatněno celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od nemovitosti ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou zpravidla 3 x nižší než nájemné.

Cena srovnávací vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořizovány pro vlastní soukromou potřebu, nikoli pro podnikání.

Z intervalu zjištěných cen nemovitosti, zejména s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 70% a ceny srovnávací pak 30% a to s ohledem na možnost alternativního využívání.

Cena nemovitosti byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 2.06.2010 ve výši

3.685.530 Kč

V Černošicích, 10.10.2010
Ing.Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j. Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1414 - 58 – 2010 F znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal/5810.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – rekapitulace výsledků ocenění	1 x A4
Příloha č. 2. – Informace z katastru nemovitostí	1 x A4
Příloha č. 3. - Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy	1 x A4
Příloha č. 4. – Ilustrativní fotodokumentace	1 x A4

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 1826/13, k.ú. Strašnice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	1826/13	
číslo jednotky dle OÚ	501	
podíl na společných částech domu a pozemku	1538/37323	
katastrální území	Strašnice	
adresa		
ulice	Průběžná	
č.p. / č.o.	1826/63	
podklady		
nájemní smlouva s	Lékárna v Průběžné s.r.o.	
nájemní smlouva ze dne/do	15.12.2004/neurčito	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	25.1.2000	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	obchod	
dispozice (počet místností bez chodeb)	12	
výměry m ²	153,8	
základní popis prostor	obchod, vstup z ulice, vstupní dveře a výkladce kovové s rolovací mříží, vnitřní dveře hladké v ocelové zárubni, zadní vchod dveře hladké v ocelové zárubni vnější mříž, okna do dvora dřevěná s vnější mříží, vytápění ústřední, žebrové radiátory, podlaha PVC, v prodejně dlažba, omítky vápenné, WC, sprchový kout, osvětlení zářivkové stropní, částečně zapuštěné v podhledu, EZS napojený na pult	
provedené úpravy	generální rekonstrukce, změna dispozice, nové rozvody, povrchy	
roční nájemné Kč		
	m²	celkem
stávající ze smlouvy	1 368	210 398
obvyklé	2 376	365 429
komentář	obvyklé nájemné v aktuálním stavu po provedené rekonstrukci	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena	3 685 530	
podle cenových předpisů	2 772 450	
desetinásobek celkového ročního nájmu	2 103 984	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	2000	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	zhodnocující	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	518 265	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	642 065	
přílohy		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	