



ZNALECKÝ POSUDEK – dodatek č. 1

č. 1410 - 54 - 2010 – B - Aktualizace

o ceně nebytové jednotky č. 946/36 v Ruské ulici č. 88, k.ú. Vršovice,
hlavní město Praha

Objednatel posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro účel privatizace věci
nemovité.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 26.8.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Aktualizace znaleckého posudku obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 30.11.2016

Znalecký posudek je aktualizován tímto dodatkem č. 1 jen v těch částech, které jsou uvedeny dále. Ostatní části posudku zůstávají v původním znění.

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Aktualizace ocenění věci nemovité (dále také jen nemovitosti), nebytové jednotky č. 946/36 v ulici Ruská č. 88 v Praze 10, cenou obvyklou a to ve stavu k datu 26.8.2016.

2. Posudek

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky či prostory byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality v celé Praze. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kanceláři.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek (7 nabídek), který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto prostorů. Bylo vycházeno zejména z nájmu restaurací s větší plochou, hudebních klubů a také v jednom případě z biliárového klubu. Přímou srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu a velikosti) 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 byla ve výši cca 21.528 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 29.907 Kč a minimální pak 16.615 Kč. V případě suterénního skladu je průměrná nabídková cena ve výši cca 10.576 Kč.

Pro prostor v přízemí, kde je kancelář a hygienické vybavení o celkové užitkové ploše 30 m² byla průzkumem zjištěna průměrná prodejní cena 1 m² užitkové plochy ve výši cca 28.655 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 nebytových prostorů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny nájmu.

V případě předmětné nebytové jednotky, která dříve sloužila jak bowling s restaurací a která je dlouhodobě opuštěná, je velmi obtížné prognózovat možné budoucí využití. Dá se předpokládat, že uvedení do souladu zejména se současnými předpisy požární ochrany, nebude možné pro libovolné využití, respektive by bylo enormně nákladné. Tato skutečnost se významně projevuje v redukci nabídkových cen.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové obchodní prostory jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 1/3 ceny nabídkové. Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 946/36, k.ú. Vršovice, Ruská 88</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena podzemních podlaží - Kč/1m ²	21 528,00	
Redukovaná jednotková cena podzemních podlaží - Kč/1m ²	7 168,82	
Vstupní jednotková cena přízemí - Kč/1m ²	28 654,62	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	9 541,99	
Výpočet ceny		
užitková plocha podzemních podlaží	440,00	m ²
užitková plocha přízemí	30,00	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	3 440 542	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětného nebytového prostoru nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek (8 nabídek), 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 vycházeno zejména z nájmu restaurací s větší plochou a hudebních klubů. Průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy byla ve výši 124 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 152 Kč a minimální pak 111 Kč. V případě kanceláře v přízemí byla zjištěna průměrná nabídková cena ve výši cca 168 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, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny nájmu.

Rovněž v případě nájmu předmětné nebytové jednotky, která dříve sloužila jak bowling s restaurací a která je dlouhodobě opuštěná, je nutné přihlídnout k tomu, že i po uvedení do souladu zejména se současnými předpisy požární ochrany, nebude možné pro libovolné využití, respektive by bylo enormně nákladné. Tato skutečnost se významně projevuje v redukcí nabídkových cen.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové obchodní prostory jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 1/3 ceny nabídkové.

Metodou porovnání jednotek byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) nájemní cena 1 m² plochy nebytové jednotky v podzemních podlažích ve výši **41,29 Kč/m²/měsíc**, pro přízemní kancelář 55,94 Kč/m²/měsíc.

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

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

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:

- náklady stanoveny ve výši 40% nájemného
- čistý výnos stanoven ve výši 60% nájemného
- míra kapitalizace 7 %

Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 946/36, k.ú. Vršovice, Ruská 88		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena podzemních podlaží - Kč/1m ²	124,00	
Redukovaná jednotková cena podzemních podlaží - Kč/1m ²	41,29	
Vstupní jednotková cena přízemí - Kč/1m ²	168,00	
Redukovaná jednotková cena přízemí - Kč/1m ²	55,94	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky - přízemí za rok (zaokrouhлено)	495,50	Kč
Užitková plocha přízemí	440,00	m ²
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky - sklep za rok (zaokrouhлено)	671,33	Kč
Užitková plocha sklepa	30	m ²
Roční nájemné celkem	238 162	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	95 265	Kč
Čistý výnos	142 897	Kč
Kapitalizační míra	7	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhлено)	2 041 385	Kč

2.5. Cena podle vyhlášky

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1258	633,00	8 470,00	5 361 510,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			633,00		5 361 510,-

Pozemek parc.č. 1258 - zjištěná cena = 5 361 510,- Kč

Ocenění vlastní jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (netypové)
 Svíslá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,100$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,034$$

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu
podlahové plochy

Nebytový prostor - restaurace, bowling:	470 * 1,00 =	$\frac{470,00 \text{ m}^2}{470,00 \text{ m}^2}$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky, částečně obklad	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	hladké a náplňové částečně prosklené	S	100

12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah:	PVC, koberec, dlažba, dřevěná plovoucí	S	100
15. Vytápění:	plynové, etážové a vzduchotechnikou	N	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	běžná kuchyňská linka	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla pro hosty i personál	S	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	EPS, mříže na dveřích, vzduchotechnika	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění:	N	4,70	100	1,54	7,24
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					102,51
Koeficient vybavení K_4 :					1,0251

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0251
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	18 268,72
Plná cena: 470,00 m ² * 18 268,72 Kč/m ²	=	8 586 298,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 100 = 81,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 81,0 % / 100)	*	0,190
	=	1 631 396,70 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Nekvalitní prostor dlouhodobě prázdný, ve špatném stavu. Původní stavebně technická vybavenost prostorů zlikvidována.

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 1 631 396,70 * 4 % =	-	65 255,87 Kč
Nákladová cena CB _N	=	1 566 140,83 Kč
Koeficient pp	*	1,034
Cena CB	=	1 619 389,62 Kč

Nebytová jednotka č. 946/36 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	1 619 389,62 Kč
--	---	------------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 5 361 510,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 4 700 / 28 348		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 5 361 510,- Kč * 4 700 / 28 348	+	888 919,75
Nebytová jednotka č. 946/36 - zjištěná cena	=	2 508 309,37Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení		2 508 310 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

V rámci zpracování tohoto dodatku byl prověřen aktuální majetkoprávní stav nebytové jednotky s tím, že od doby zpracování vlastního posudku nedošlo ke změnám. Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti – nebytové jednotky č. 946/36, v ulici Ruská č. 88, katastrální území Strašnice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	2 508 310
Porovnávací cena	3 440 542
Výnosová cena	2 041 385

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.

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 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 porovnávací** 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 charakteru a umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 70% a ceny porovnávací pak 30%.

Cena nemovité věci byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 26.8.2016 ve výši

2.461.130 Kč

V Černošicích, 30.11.2016

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.

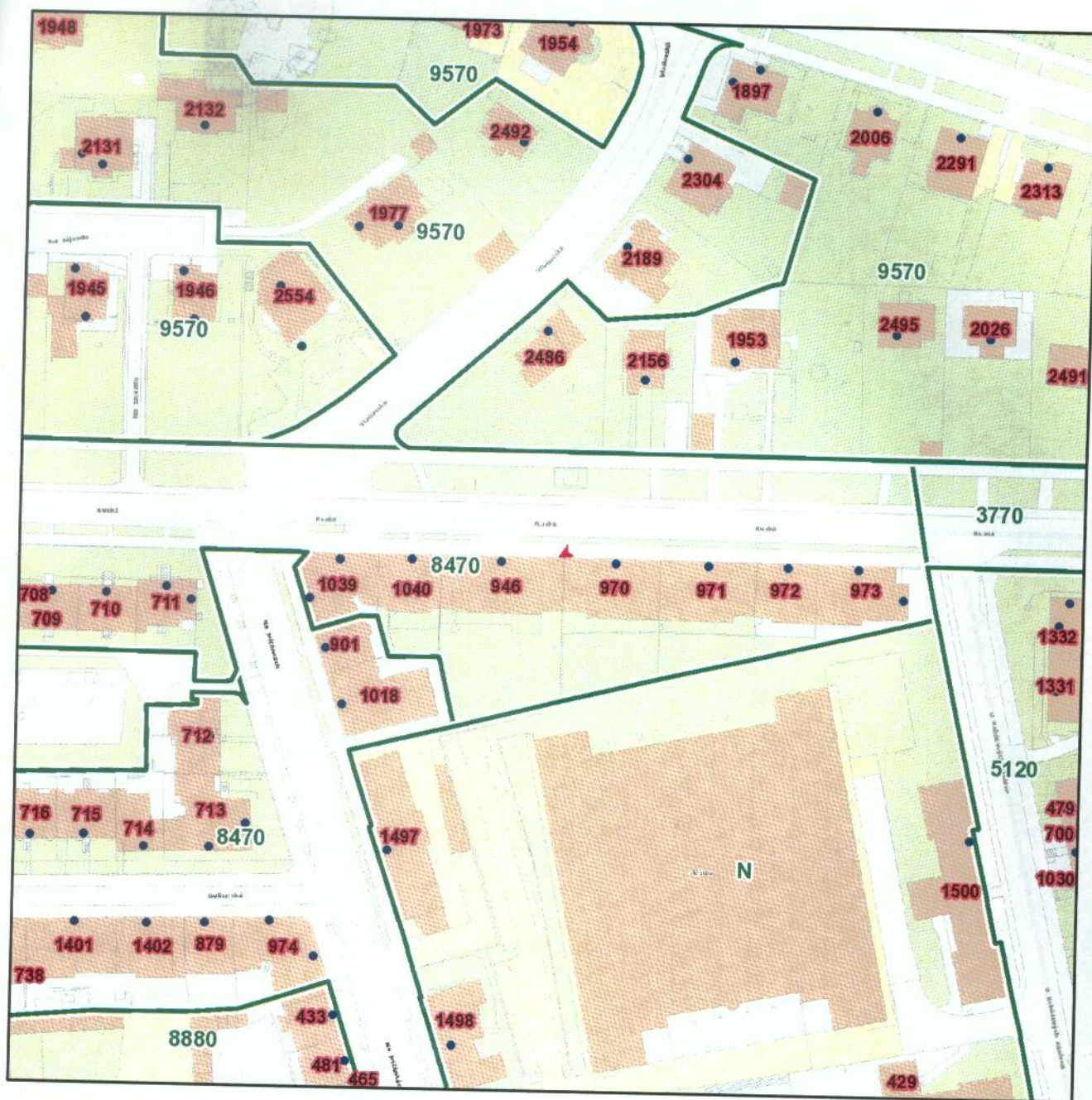
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. Aktualizace - 1410 - 54 - 2010 - B znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. Aktualizace 14105410B

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – Rekapitulace výsledků ocenění	1 x A4
Příloha č. 2. - Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy	1 x A4

identifikace jednotky	
číslo jednotky dle KN	946/36
číslo jednotky dle OÚ	501
podíl na společných částech domu a pozemku	4700/28348
katastrální území	Vršovice
adresa	
ulice	Ruská
č.p. / č.o.	946/88
podklady	
nájemní smlouva s	XXX
nájemní smlouva ze dne/do	XXX
smlouva o stavebních úpravách ze dne	20.6.1998
informace z KN	ano
základní popis	
lokalizace	1. NP, 1. PP, 2. PP
charakter objektu	bytový
dopravní dostupnost	velmi dobrá
účel nájmu (funkce prostoru)	restaurace, bowling
dispozice (počet místností bez chodeb)	21
výměry m2	470
základní popis prostor	bowling klub, v 1. NP se nachází hlavní vstup do prostor v 1. PP a 2. PP a samostatně přístupný nebytový prostor mající charakter bytu 1+1, hlavní vstup z chodby, dvojitě dveře plechové/protipožární, na konci schodiště mříž, nouzový východ v 1. PP do chodby, dveře hladké, dřevěné v ocelové zárubni s vnitřní mříží, v 2. PP do dvora, dveře hladké, dvoukřídlé v ocelové zárubni s vnitřní mříží, okna dřevěná s vnější mříží, v bývalé kotelně ocelová, neotvíravá s vnitřní mříží, podlaha PVC, koberce, dlažby, dřevěná v prostoru bowlingu, omítky vápenné, částečně obložený sokl do výšky cca 1 m, přípravná a příslušenství keramický obklad do cca 2 m, osvětlení žárovkové, zavěšené, přípravná zářivkové stropní, topení etážové, vlastní zdroj, vzduchotechnika ve všech prostorách, 3x WC, vestavěná technologie bowlingu. V 1. NP z chodby přístupný nebytový prostor, bývalá pokladna, vstupní dveře dřevěné, kazetové ve dřevěné zárubni, vnitřní dveře dřevěné, kazetové, částečně prosklené ve dřevěné zárubni, okna dřevěná bez mříží, podlaha PVC, osvětlení žárovkové, stropní, omítky vápenné, objekt bez výtahu.
provedené úpravy	generální rekonstrukce prostor původního kina včetně vestavby stropu dělicí sál původního kina na 2 plnohodnotná podlaží
roční nájemné Kč	m2 celkem
stávající ze smlouvy	810 380 700
obvyklé 2. PP	495,50 153 110
obvyklé 1. PP	495,50 64 911
obvyklé 1. NP	671,33 20 140
obvyklé celkem	238 160
komentář	obvyklé nájemné ve stavu po provedené rekonstrukci ale po dlouhodobě neužívaných prostorech,
ocenění Kč za jednotku	
obvyklá cena	2 461 130
podle cenových předpisů	2 508 310
náklady rekonstrukce	
datum rekonstrukce	1998
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	zhodnocující
pořizovací cena podle smlouvy Kč	2 457 000
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX
přílohy	
informace z KN	ne
cenová mapa stavebních pozemků	ano
fotodokumentace	ano



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1258
Cena 2016	
Mapový list:	60
Cena:	8470 Kč/m²
Skupina:	4130

obrazované údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16