

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 5184/42/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně restaurace „SALABKA“ na čp.1453 - bez pozemku - v k.ú.a obec Mnichovo Hradiště, okr. Mladá Boleslav



Znalec: Václav Š t ý b l e r
V lípách 156
295 01 Mnichovo Hradiště
telefon: mobil: 603 775 421
e-mail: stybler@atlas.cz
IČ: 12568791

Zadavatel: COOP -Mnichovo Hradiště
Turnovská 21
295 01 Mnichovo Hradiště

OBVYKLÁ CENA	3 680 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 16 a 3 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 27.9.2022

Vyhotoveno: V Mnichově Hradišti, 27.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti uvedených vpředu dle zadání objednatele:

o obvyklé ceně restaurace „SALABKA” na čp.1453 - **bez pozemku** - v k.ú. a obec Mnichovo Hradiště, okr. Mladá Boleslav

Ocenění dvěma způsoby:

1. Zjištění ceny podle platného cenového předpisu
2. Určení obvyklé ceny nemovitosti v místě a čase

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovitých věcí

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.9.2022 za přítomnosti majitele nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- * Výpis z katastru nemovitostí LVč.10001 v k.ú. a obec Mnichovo Hradiště, okres Mladá Boleslav
- * Vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a informace z realitního trhu
(www.reality.cz)
- * Další informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- * Skutečnosti a výměry zjištěné na místě

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné, správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoliv odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech uvedených v tomto znaleckém posudku.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku telefonicky, COOP Mnichovo Hradiště, Turnovská 21
- výpis z Katastru nemovitostí LVč.10001 ze dne 27.9.2022-zobrazené údaje mají informativní charakter.
- nahlížení do katastru nemovitostí + ortofoto
- realitní inzerce S reality
- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Vyhláška č.254/2019 Sb.o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo v nájmu, nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídce byla provedena dne 26.9.2022. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace o zakrytých konstrukcích a existenci inženýrských sítí apod., byly dle možnosti prohlídky a stavu nemovitosti odhadnuty. Výkresová dokumentace podklady byly doloženy.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Mnichovo Hradiště, k.ú. Mnichovo Hradiště
Adresa nemovité věci: Sukova, 295 01 Mnichovo Hradiště

Vlastnické a evidenční údaje

Okres :	Mladá Boleslav
Obec:	Mladá Boleslav
Katastrální území :	Mladá Boleslav
Číslo listu vlastnického :	10001

Vlastnické právo:

Město Mnichovo Hradiště, Masarykovo náměstí 1, 29501 Mnichovo Hradiště

Dokumentace a skutečnost

Stručná charakteristika:

Jedná se o novostavbu jednopodlažní prodejny se sociálním zázemím, kanceláří, skladem potravin, místností pro plynový kotel a krytou rampou. Svislé konstrukce jsou vytvořeny z bloků a cihel. Vodorovná nosná konstrukce je vytvořena z keramických tvárnic HURDYS do ocelových I nosníků s cementovým postříkem a štukovou omítkou. Nad stropem je tepelná izolace a dřevěná pultová střecha s krytinou z pozinkovaného plechu. Podlahy objektu jsou z keramické dlažby, rampa je betonová.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr. objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění dne 2.11.1998 byla zprvu novostavba potravin v ul. Sukova v Mnichově Hradišti na pozemku 2628/153, která se poté dostavbou uvnitř zachovalého půdorysu, změnila na restauraci „SALABKA“ čp.1453, Sukova ulice, Mnichovo Hradiště. Restaurace je položena v místní ulici, která ústí od Fruty, přes Salabku až k náměstí, v okolí převažuje zástavba rodinných domů. Společně s restaurací se na pozemku, přípojky inženýrských sítí. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektropřípojku, plyn.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Žádná rizika nezjištěna nebo znalci nesdělena.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář: Žádná rizika nezjištěna nebo znalci nesdělena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Restaurace " SALABKA "

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Tržní porovnávací cena

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Restaurace - SALABKA-Sukova na st.p.2628/153
Adresa předmětu ocenění:	Sukova 295 01 Mnichovo Hradiště
LV:	10001
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Mnichovo Hradiště
Katastrální území:	Mnichovo Hradiště
Počet obyvatel:	8 858

Oceňovací předpis

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,002$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,735$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,736$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,779$

1. Restaurace " SALABKA "

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	9,50*11,00	=	104,50
1.NP	4,00*3,40	=	13,60
1.NP	3,00*4,00	=	12,00
zastřešení	9,50*11,00	=	104,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	104,50 m ²	4,50 m	470,25
1.NP	13,60 m ²	4,00 m	54,40
1.NP	12,00 m ²	2,20 m	26,40
zastřešení	104,50 m ²	0,70 m	73,15
Součet	234,60 m²		624,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $624,20 / 234,60 = 2,66$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $234,60 / 4 = 58,65$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(9,50*11,00)*(4,50)	=	470,25 m ³
1.NP	(4,00*3,40)*(4,00)	=	54,40 m ³
1.NP	(3,00*4,00)*(2,20)	=	26,40 m ³
zastřešení	(9,50*11,00)*(0,70)	=	73,15 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	470,25 m ³
1.NP	NP	54,40 m ³
1.NP	NP	26,40 m ³
zastřešení	NP	73,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		624,20 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,00
Koeficient vybavení K_4 :					0,9600

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	1,0325
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,0895
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9600
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 855,48
Plná cena: 624,20 m ³ * 6 855,48 Kč/m ³	=	4 279 190,62 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 24 / 80 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,700
=	2 995 433,43 Kč
*	0,779
=	2 333 442,64 Kč

Restaurace " SALABKA " - zjištěná cena

= 2 333 442,64 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Tržní porovnávací cena

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	234,60 m ²
Obestavěný prostor:	624,20 m ³
Zastavěná plocha:	132,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej restaurace 190 m ²
Lokalita:	Bílá Lhota - Měník, okres Olomouc
Popis:	Prodej zavedené restaurace nacházející se v Měníku u Bílé Lhoty. Hospůdkadisponuje výměrou 190 m ² a kapacitou cca 36 míst. Náleží k ní venkovní posezení o kapacitě cca 40 osob. V těsném sousedstvím se nachází multifunkční sportovní hřiště, kde jsou provozovány tradiční sportovní akce. Jedná se o nemovitost, která je ve velmi dobrém a udržovaném stavu se stálou klientelou. Vytápění prostor zajišťuje kotel na tuhá paliva, ale je zde také funkční elektrokotel. Součástí je šatna a tři toalety, sklep pro skladování potravin, sudů apod. Ideální pro pořádání rodinných oslav, sportovních, či firemních akcí. Nemovitost se nachází v blízkosti oblíbeného hradu Bouzova či Arboreta v Bílé Lhotě. Značné množství cyklistických stezek přiláká řady žíznivých sportovců. Prodej objektu je včetně vybavení. Součástí restaurace je venkovní gril a udírna. Nemovitost je ve velmi

dobrém, udržovaném stavu a dá se předělat i pro jiný investiční záměr (vlastní bydlení, ubytování, obchod). Cena 2.900.000,- Kč + provize RK.

Užitná plocha: 190,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
2 900 000 Kč

Celkový koeficient K_C
1,09

Upravená cena
3 161 000 Kč

Název: Prodej restaurace 145 m²

Lokalita: Obránců míru, Řečany nad Labem - Labětín

Popis: Přemýšlíte nad podnikáním v oblasti pohostinství? Máme pro Vás zajímavou investiční příležitost. Nabízíme již zaběhnutý hostinec s velkým sálem s možností pořádání společenských akcí a koncertů s venkovním posezením v obci Labětín. Labětín je část obce Řečany nad Labem v okrese Pardubice, vzdálený 7 km od města Přelouč. V současnosti je hostinec v dlouhodobém pronájmu a v obci Labětín a Řečany nad Labem je jediným fungujícím zařízením, což zaručuje vysokou návštěvnost. Po dohodě je možné převzít současný pronájem této nemovitosti. Velkou výhodou hostince je nově vystavěné dětské hřiště, láká tedy i cyklisty a rodiny s dětmi k příjemnému posezení. Nemovitost disponuje následujícími místnostmi: velký sál s pódium o velikosti - 142 m² pivnice - 70,5 m² krytá terasa 42 m² kuchyň 7,65 m² Prostorné podkroví hostince rovněž láká k vybudování bytové jednotky, využití k vlastnímu bydlení či k vytvoření nájemních apartmánů. Dle územního plánu se zde nabízí i varianta přeměnit stávající provozovnu na rodinný dům. Rozhodnutí je tedy jen na Vás. A pokud řešíte financování, obraťte se na nás, spočítáme Vám výši měsíční splátky a zajistíme financování formou hypotečního úvěru. Pokud Vás naše nabídka zaujala, zveme Vás na osobní prohlídku nemovitosti :)

Užitná plocha: 145,00 m²

Zastavěná plocha: 344,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
4 160 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,73

Upravená cena
3 036 800 Kč

Název: Prodej restaurace 130 m²
Lokalita: Plzeňská, Stříbro
Popis: Na prodej zrekonstruovaný dům s restaurací v historickém centru města Stříbro. Dům ze 14. století postavený z cihel a kamení, který byl součástí původních městských hradeb, prošel v roce 2002 důkladnou rekonstrukcí a od té doby až do loňského roku sloužil jako vyhlášená restaurace s terasou a zahrádkou, která nabízí dechberoucí výhled do údolí. Nemovitost je připojena na kompletní inženýrské sítě. Vytápění i ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Na všech podlahách je keramická dlažba, na střeše pálené tašky. Okna i dveře jsou dřevěné. Součástí prodeje je kompletní vybavení restaurace i kuchyně. Dům lze přeměnit na rodinné bydlení, případně upravit pro jiný druh podnikání.

Užitná plocha: 130,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
3 290 000 Kč

Celkový koeficient K_C
1,07

Upravená cena
3 520 300 Kč

Název: Prodej restaurace 340 m²
Lokalita: Čechova, Hořice
Popis: Prodej rodinné restaurace „Na Čechovce“ nacházející se v Hořicích. Hostinec je tu provozován již od roku 1928, se svojí letitou historií pohostinství byl objekt přestavován a modernizován. Restaurace disponuje vnitřním barem a posezením pro 50 hostů, letní zahrádkou pro 70 hostů. Restaurace je v okolí vyhlášena klidným prostředím s výbornou gastronomií a hlavně dobrého piva, tudíž historie pohostinství je tu velmi dobře nastavena. Hlavní část restaurace s barem, salonkem a kuchyní se zázemím 110 m² Vysoký půdní prostor pro možnou vestavbu bytů nebo pokojů pro hosty 110 m² (možnost přebudovat v penzion) Zadní část za budovou, krytá veranda se sklady a lednicí 95 m² Zásobovací vjezd 25 m², možné i pro soukromé parkování Horní terasa 70 m², krásnou dominantu restaurace tvoří částečně zakrytá zahrádka, ideální na letní měsíce. Nutno podotknout, že v Hořicích je toto jediná restaurace s terasou. Pokud se terasa zvelebí, může aspirovat na nejhezčí prostředí a romantikou v Hořicích. Sklep 20 m² je umístěn pod barem, který je zásobován pivními sudy k výčepu. Zastavěná plocha pozemku 223 m², zastavěnost využita na 89% pozemku! Předmětem prodeje je nemovitost včetně vybavení. Je připravena kalkulace nákladů a ziskovost za kalendářní rok. Stavbu je zároveň možno přestavět a povolit k rodinnému bydlení nebo jiných komerčních využití dle připraveného územního plánu. Tato možnost k přestavení a daných kritérií je možno osobně konzultovat. Pokud Vás nabídka zaujala, budu se Těšit s Vámi na osobní prohlídce v Hořicích.

Užitná plocha: 340,00 m²

Zastavěná plocha: 223,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena
4 590 000 Kč

Celkový koeficient K_C
1,09

Upravená cena
5 003 100 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 036 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 680 300 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 003 100 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	3 680 300 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 680 300 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Restaurace " SALABKA "	2 333 442,60 Kč
---------------------------	-----------------

Výsledná cena - celkem: 2 333 442,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 333 440,- Kč

slovy: Dvamilionytřístatřicettřitisícčtyřistačtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 333 440 Kč

slovy: Dvamilionytřístatřicettřitisícčtyřistačtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Tržní porovnávací cena

3 680 000,- Kč

Porovnávací hodnota

3 680 000 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitosti byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti uvedených vpředu dle zadání objednatele:

o obvyklé ceně restaurace „SALABKA” na čp.1453 - bez pozemku - v k.ú. a obec Mnichovo Hradiště, okr. Mladá Boleslav

Ocenění dvěma způsoby:

1. Zjištění ceny podle platného cenového předpisu
2. Určení obvyklé ceny nemovitosti v místě a čase

OBVYKLÁ CENA

3 680 000 Kč

slovy: třímilionyšestsetosmdesáttisíc Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze dne 19.10.1992 č.j. 4121/92 pro základní obor Stavebnictví stavby obytné, průmyslové, zemědělské, odvětví ceny a odhady se specializací odhady movitých věcí a nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5184/42/22 evidence posudků.

V Mnichově Hradišti, 27.9.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

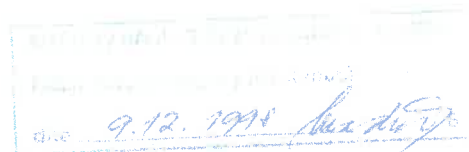
Václav Štýbler
V lípách 156
295 01 Mnichovo Hradiště

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

Městský úřad, odbor výstavby a ŽP
Masarykovo nám. 1, Mnichovo Hradiště

v Mnichově Hradišti, dne: 9.12.1998

Č.J: VŽP-1666-185/98-Ma
Vyřizuje: Martina Maděrová
Telefon: 0329/772207



Stavebník:
JEDNOTA SD, Turnovská 21, 295 01 Mnichovo Hradiště

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Dne 2.11.1998 jste podali návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí stavby: **novostavba prodejny potravin v ul. Sukova v Mnichově Hradišti** na pozemku: stavební parcela 2628/153 v kat. území Mnichovo Hradiště.

Po přezkoumání vašeho návrhu a na základě výsledku ústního jednání, spojeného s místním šetřením Městský úřad v Mnichově Hradišti, odbor výstavby a ŽP, jako stavební úřad příslušný dle § 117 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - úplné znění vyhlášeno pod č. 197/1998 Sb. (dále jen stavební zákon), podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

povoluje užívání

stavby: novostavba prodejny potravin v ul. Sukova v Mnichově Hradišti na pozemku: stavební parcela 2628/153 v kat. území Mnichovo Hradiště, která obsahuje: přípojky a rozvody vody, kanalizace, plynu, elektroinstalace a ústředního topení.

Pro užívání stavby stavební úřad stanoví podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 132/1998 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu tyto podmínky:

1. Po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí požádejte o přidělení čísla popisného na místně příslušném obecním úřadě.
2. Dle zákona č. 455/91 Sb. (živnostenský zákon), § 31 musí být provozovna viditelně, trvale a zvenčí označena obchodním jménem a IČO, u vstupu musí být uvedeno obchodní jméno, jméno a příjmení odpovědné osoby a provozní doba.

Odůvodnění

Návrh na kolaudaci byl v kolaudačním řízení přezkoumán v celém rozsahu, zejména při ústním jednání spojeném s místním šetřením, které se konalo dne 13.11.1998.

V kolaudačním řízení bylo zjištěno, že stavba je provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a že byly dodrženy podmínky stanovené ve stavebním povolení.

Drobné odchylky skutečného provedení stavby od ověřené projektové dokumentace, které jsou v ní vyznačeny, nevyžadují zvláštní řízení a stavební úřad je vzal na vědomí.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2628/153
Obec:	Mnichovo Hradiště [536326]
Katastrální území:	Mnichovo Hradiště [697575]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	132
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1453



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Mnichovo Hradiště, Masarykovo náměstí 1, 29501 Mnichovo Hradiště

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.09.2022 13:00.

Katastrální mapa

Katastrální mapa + ortofoto**Mapa poz. katastru**

Mapa poz. katastru + ortofoto

