

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3510/67/2017

O ceně obvyklé jednotky - nebytového prostoru č. 2/26 v obytném domě čp. 2 postaveném na stavební parcele č. parc. 109 a podílu na společných částech domu čp. 2 a stavební parcele č. parc. 109 ve výši 3566/12220 z celku v obci a katastrálním území Mladá Boleslav.



Objednatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta,
Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou
Nádražní 486
517 21 Týniště nad Orlicí

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 21.4.2017 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602 411 603
e-mail: resding@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 23.4.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé hodnoty předmětné nemovitostí jednotky - nebytového prostoru č. 2/26 v obytném domě čp. 2 postaveném na stavební parcele č. parc. 109 s podílem na společných částech domu čp. 2 a stavebním pozemku č. parc. 109 ve výši 3566/12220 z celku

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Jednotka - nebytový prostor č. 2/26 v obytném domě čp. 2 s podílem na společných částech domu čp. 2 a stavebním pozemku č. parc. 109 ve výši 3566/12220 z celku

Adresa předmětu ocenění: Staroměstské náměstí 2/53
293 01 Mladá Boleslav

Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Mladá Boleslav
Katastrální území: Mladá Boleslav
Počet obyvatel: 44 199

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 383,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.4.2017 za přítomnosti pana Michala.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 22.3.2017

Výpis z KN, Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Mladá Boleslav LV č. 19857 a LV č. 17380

Snímek pozemkové mapy k.ú. Mladá Boleslav

Místní šetření uskutečněné znalcem za účasti pana Michala

Fotodokumentace nemovitostí pořizená znalcem při místním šetření

Databáze znalce realizovaných nemovitostí v daném místě a čase na realitním trhu

Informace jednotlivých realitních kanceláří o prodeji bytů ve městě Mladá Boleslav

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 19857

plus C 300 s.r.o., Staroměstské náměstí 2, Mladá Boleslav
k celku

LV č. 17380

plus C 300 s.r.o., Staroměstské náměstí 2, Mladá Boleslav
k 3566/12220 z celku

Omezení vlastnických práv

dle oddílu C platného LV č. 19857 ke dni 21.4.2017

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Nemovitost byla znalci zpřístupněna dne 21.4.2017 a podány veškeré relevantní informace k danému nebytovému prostoru a objektu.

Ocenění je vypracováno s obecně platnými předpoklady, neboť stanovení obvyklé ceny není upraveno žádným předpisem kromě zákona č. 151/1997 Sb. § 2 odstavec 1, ve znění pozdějších předpisů. Jednotka - nebytový prostor se nachází v obytném domě čp. 2 v historickém jádru města Mladá Boleslav. Předmětný dům obsahuje 25 bytů a jeden nebytový prostor.

Obvyklá cena je stanovena tak, aby byla předmětná nemovitost obchodovatelná na současném trhu s nemovitostmi a byla stanovena na základě srovnání s nabízenými nemovitostmi na realitním trhu a realizovanými nemovitostmi v daném místě a čase.

7. Celkový popis nemovité věci

Charakteristika nemovitostí:

Město Mladá Boleslav se nachází ve Středočeském kraji a s počtem obyvatel 44 199 patří mezi větší města na poměry České republiky. Ve městě se nachází největší automobilka v ČR, která v posledních 20 letech zajistila jednak růst města, pracovní příležitosti s nadstandardními příjmy a celkový rozvoj města co se týče občanské vybavenosti, logistickými centry a pod. Město je napojeno na dálniční síť, autobusovou a železniční dopravu. Obchodní síť, zdravotní péče, sportovní zařízení, školství odpovídá velikosti města a svým vybavením zajišťuje služby okolním obcím a městům.

Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří byly pro porovnání vybrány obdobné nemovitosti, lišící se však svými rozměry a vybavením a stavem! Nemovitosti - nebytové prostory s využitím k restaurační činnosti v historickém jádru města se obchodují v omezeném množství a zcela ojediněle.

Dále pro porovnání znalec provedl propoččet nemovitosti dle platného cenového předpisu nákladovou metodou.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Jednotka - nebytový prostor č. 2/26
 - 1.1. Stavební pozemek
 - 1.2. Oceňovaná jednotka

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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	0,01
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: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek - památková rezervace	III	0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyhledávaná lokalita	III	0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,244}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,150}$$

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	I	1,00

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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: Vlivy zvyšující cenu - historické jádro města	III	0,05

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,210}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,505}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,392}$$

1. Jednotka - nebytový prostor č. 2/26

Jednotka - nebytový prostor č. 2/26 se nachází v přízemí domu čp. 2 a je přístupná z nádvoří objektu. V roce 2015 byl prostor přestavěn a upraven na restauraci se zázemím a přístupem do sklepení pod objektem. Sklepení v současné době je přístupné z chodby před sociálními zařízeními pro veřejnost po upraveném původním schodišti. Schodiště je široké 1,46 metru a dlouhé 12,32 metrů. Tímto schodištěm je přístup do samostatných třech prostor / lochů / vytesaných do skalního masivu. Prostory nejsou kromě podlah upraveny a skalním nadložím prosakuje voda. Prostory jsou v tomto stavu prakticky nevyužitelné, kromě skladování lihovin a podobně. Výměra těchto sklepních prostor je 181,48 m². Samotná restaurace se zázemím má výměru 175,12 m² a obsahuje: chodbu, WC mužů s předsíňkou, WC žen s předsíňkou, restauraci s barem, chodbu, skládek, kancelář, kuchyň, umývárnu nádobí, skládek, přípravnu zeleniny, WC personálu s úklidovou komorou, chodbu, prostor chladírny s boxem.

Podlahové konstrukce jsou ve všech prostorách z keramické dlažby, obvodové zdivo je v jednotlivých prostorách upraveno omítkami nebo keramickými obklady dle typu prostoru, Okna osazena dřevěná s dvojskly, dveře osazeny do obložkových zárubní hladké. Vytápění je z centrálního zdroje radiátorovými články KORADO z centrální plynové kotelny, ohřev teplé užitkové vody taktéž centrální. Rozvody vody teplé, studené, kanalizace, elektroinstalace, slaboproudu, počítačové sítě jsou provedeny ve standardní úpravě. Zařizovací předměty - umývadla, baterie, WC též standardní. V prostoru kuchyně je instalováno odsávání od sporákových

spotřebičů včetně recirkulace.

Do hodnoty je započítáno technologické vybavení kuchyně, VZD a jednotlivých částí, které jsou spojeny se stavbou. Předmětem ocenění není vnitřní vybavení restaurace!

Jednotka je v dobrém technickém stavu bez zásadních nedostatků, kromě projevující se vlhkostí v malé míře na jednotlivých stěnách restaurace a prostoru chladírny, což svědčí o špatných sanačních postupech při rekonstrukci. Opotřebení jednotlivých prvků stavby odpovídá době výstavby - rekonstrukce a používání cca 2 let.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Stavební pozemek

Stavební pozemek zastavěný stavbou obytného domu v obci a katastrálním území Mladá Boleslav. Přístup k pozemku je ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a tyto jsou na pozemek zavedeny. Pozemek se nachází v historickém jádru města v bezprostřední blízkosti hradu nyní zámku. Negativní vlivy kromě omezeného parkování se neprojevují.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,150$

Index polohy pozemku $I_P = 1,210$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,150 * 1,000 * 1,210 = 1,392$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 383,-	1,392		1 925,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	109	957,00	1 925,14	1 842 358,98
Stavební pozemek - celkem			957,00		1 842 358,98
Stavební pozemek - zjištěná cena				=	1 842 358,98 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky					
1.1. Stavební pozemek				=	1 842 358,98Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:				=	1 842 358,98 Kč

1.2. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
prostor chladírny:	(2,38*6,05) *	1,00 = 14,40 m ²
chodba:	(1,35*4,56) *	1,00 = 6,16 m ²
WC,úklid,předsín:	(* 1,00 = 5,59 m ²	
	1,24*2,07+1,51*1,03+0,96*	
	1,53)	
příprava zeleniny:	(1,59*2,86) *	1,00 = 4,55 m ²
příruční skládek:	(2,78*2,30) *	1,00 = 6,39 m ²
mytí nádobí:	(2,26*2,82+1,00) *	1,00 = 7,37 m ²
kuchyň:	(6,18*4,10) *	1,00 = 25,34 m ²
kancelář:	(1,10*3,74) *	1,00 = 4,11 m ²
chodba:	(1,04*3,43+1,59*2,02) *	1,00 = 6,78 m ²
skládek:	(1,10*3,74+1,04*2,00) *	1,00 = 6,19 m ²
restaurace s barem:	(* 1,00 = 70,54 m ²	
	5,41*3,97+1,5+0,80*3,83+3	
	,79*5,47+0,8*3,83+3,82*5,	
	42)	
chodba:	(4,41*2,19) *	1,00 = 9,66 m ²
WC muži:	(2,15*1,11+0,88*1,70) *	1,00 = 3,88 m ²
WC ženy:	(1,71*2,43) *	1,00 = 4,16 m ²
schodiště do sklepení, 3 lochy sklepa ve skále:	(181,48) *	0,10 = 18,15 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		193,27 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	klenbové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé opatřené nátěrem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	P	100
11. Dveře	obložkové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední s plynovým kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	uvedeno v technologickém vybavení	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standardní zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvody STA, počítačové sítě, digestoře, zapezp.	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
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	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	P	3,00	100	0,46	1,38
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	S	4,70	100	1,00	4,70
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	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	5,60	100	1,54	8,62
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 97,24
 Koeficient vybavení K₄: **0,9724**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	2,84	200	300	66,67	1,8934
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	19,34	200	300	66,67	12,8940
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,43	200	300	66,67	5,6203
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,45	2	70	2,86	0,1559
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,47	2	50	4,00	0,0988
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100,00	1,54	1,08	1,11	2	50	4,00	0,0444
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,10	2	40	5,00	0,3550
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,19	2	40	5,00	0,1595
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	2	30	6,67	0,1441
10. Schody	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,42	200	300	66,67	0,9467
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,29	2	30	6,67	0,2194
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,55	2	50	4,00	0,2220
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,19	2	20	10,00	0,3190
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,83	2	30	6,67	0,3222
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,35	2	30	6,67	0,3568
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	2	50	4,00	0,0164
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,39	2	30	6,67	0,2261
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,29	2	50	4,00	0,1316
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	2	40	5,00	0,0205
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	2	20	10,00	0,2160
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,85			0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,91	2	20	10,00	0,3910
25. Ostatní	N	5,60	100,00	1,54	8,62	8,86	2	20	10,00	0,8860
Opotřebení:										25,6 %

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):	*	0,9724
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	15 249,98
Plná cena: 193,27 m ² * 15 249,98 Kč/m ²	=	2 947 363,63 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 25,6 % /100)	*	0,744
	=	<u>2 192 838,54 Kč</u>

Výpočet ceny technologického zařízení

vybavení kuchyně 1 500 000,00Kč	8,00 %	+ 1 380 000,- Kč
pro provoz restaurace, odvětrání a chladicí zařízení		
Hodnota technologického zařízení celkem		<u>= 1 380 000,- Kč</u>
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)		+ 1 380 000,- Kč
Nákladová cena CJ_N		<u>= 3 572 838,54 Kč</u>
Koeficient pp		* 1,505
Cena CJ		<u>= 5 377 122,- Kč</u>

Jednotka - nebytový prostor č. 2/26 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	5 377 122,- Kč
--	---	-----------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	1 842 358,98 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	3 566 / 12 220	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	1 842 358,98 Kč * 3 566 / 12 220	+ 537 631,11
Jednotka - nebytový prostor č. 2/26 - zjištěná cena		<u>= 5 914 753,11Kč</u>

C. Obvyklá hodnota

Obvyklá hodnota - cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou cenou - hodnotou se předpokládá cena, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísňe převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.

Předmětná nemovitost byla porovnána s nemovitostmi realizovanými na realitním trhu v blízkém okolí v současné době. Samotná jednotka - nebytový prostor je na realitním trhu nabízen a nabídka byla přiložena ke znaleckému posudku. Dále byl proveden propočet dle platného cenového předpisu nákladovou metodou. Prostor není pronajímán!

Při provedeném porovnání jednotlivých nemovitostí, které jsou nabízeny na současném realitním trhu v daném místě a čase včetně samotné oceňované nemovitosti a při analýze její využitelnosti stanovuje znalec obvyklou hodnotu pro celou nemovitost a to s ohledem na prostory, které jsou v současné době využitelné na 16 800,- Kč/m².

356,60 m²	*	16 800,- Kč	=	5 990 880,- Kč
zaokrouhleně				5 991 000,- Kč

Obvyklou hodnotu nemovitosti jednotky - nebytového prostoru č. 2/26 v obytném domě čp. 2 s podílem na společných částech domu čp. 2 a stavebního pozemku č. parc. 109 ve výši 3566 / 12220 z celku stanovují na 5 991 000,- Kč

Slovy: pětmilionůdevětsetdevadesátjedentisíckorunčeských.

V Hradci Králové 23.4.2017

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3510/67/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3510/67/2017.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2/26
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Vymezena v:	budově č. p. 2, která je součástí pozemku p. č. st. 109
Katastrální území:	Mladá Boleslav [696293]
Číslo LV:	19857
Podíl na společných částech:	3566/12220

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
plusC 300 s.r.o., Staroměstské náměstí 2/53, Mladá Boleslav I, 29301 Mladá Boleslav	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - plusC 300 s.r.o.

Jiné zápisy

Typ
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
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 k 19.04.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 109
Obec:	Mladá Boleslav I 5354191
Katastrální území:	Mladá Boleslav I 6962931
Číslo LV:	17380
Výměra [m ²]:	957
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Mladá Boleslav I 4025591 ; č. p. 2; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 109
Stavební objekt:	č. p. 2
Ulice:	Staroměstské náměstí
Adresní místa:	Staroměstské náměstí 2/53

Vymezené jednotky

[2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Borovská Šárka, č. p. 199, 46353 Rynoltice	48/3055
Cee Jiří, č. p. 107, 50744 Libošovice	319/12220
Cee Jiří Ing., č. p. 113, 50744 Libošovice	81/3055
SJM Endler Vít a Endlerová Alžběta, Jelenice 34, 27731 Malý Újezd	1071/12220
Hes Miroslav, Na Proutkách 293, 25073 Radonice	57/3055
Krejčí Ladislav Ing., Malá Bělá 122, 29401 Bakov nad Jizerou	217/12220
SJM Krejčí Martin a Kreichi Olga, <i>Krejčí Martin, Malá Bělá 122, 29401 Bakov nad Jizerou</i> <i>Kreichi Olga, Malá Bělá 199, 29401 Bakov nad Jizerou</i>	99/6110
L & L TRADING s.r.o., č. p. 432, 76001 Březnice	209/12220
SJM Lukavec Aleš Ing. a Lukavcová Soňa, č. p. 152, 29431 Krnsko	803/12220
Malina Vladimír Mgr., náměstí Míru 24, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	93/6110
Pekárková Lada, Boženy Němcové 1446, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	109/2444
plusČ 300 s.r.o., Staroměstské náměstí 2/53, Mladá Boleslav I, 29301 Mladá Boleslav	2529/6110
Quinn Robert, tř. Václava Klementa 824, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	29/188
Sucharda David, Staroměstské náměstí 2/53, Mladá Boleslav I, 29301 Mladá Boleslav	57/2444
Štěrbová Zuzana Ing., MAS, Boženy Němcové 378/2, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	83/2444
Tůma Michal Ing., Okružní 2162/6, Modřany, 14300 Praha 4	57/2444

Způsob ochrany nemovitosti

Název

ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

památkově chráněné území

nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

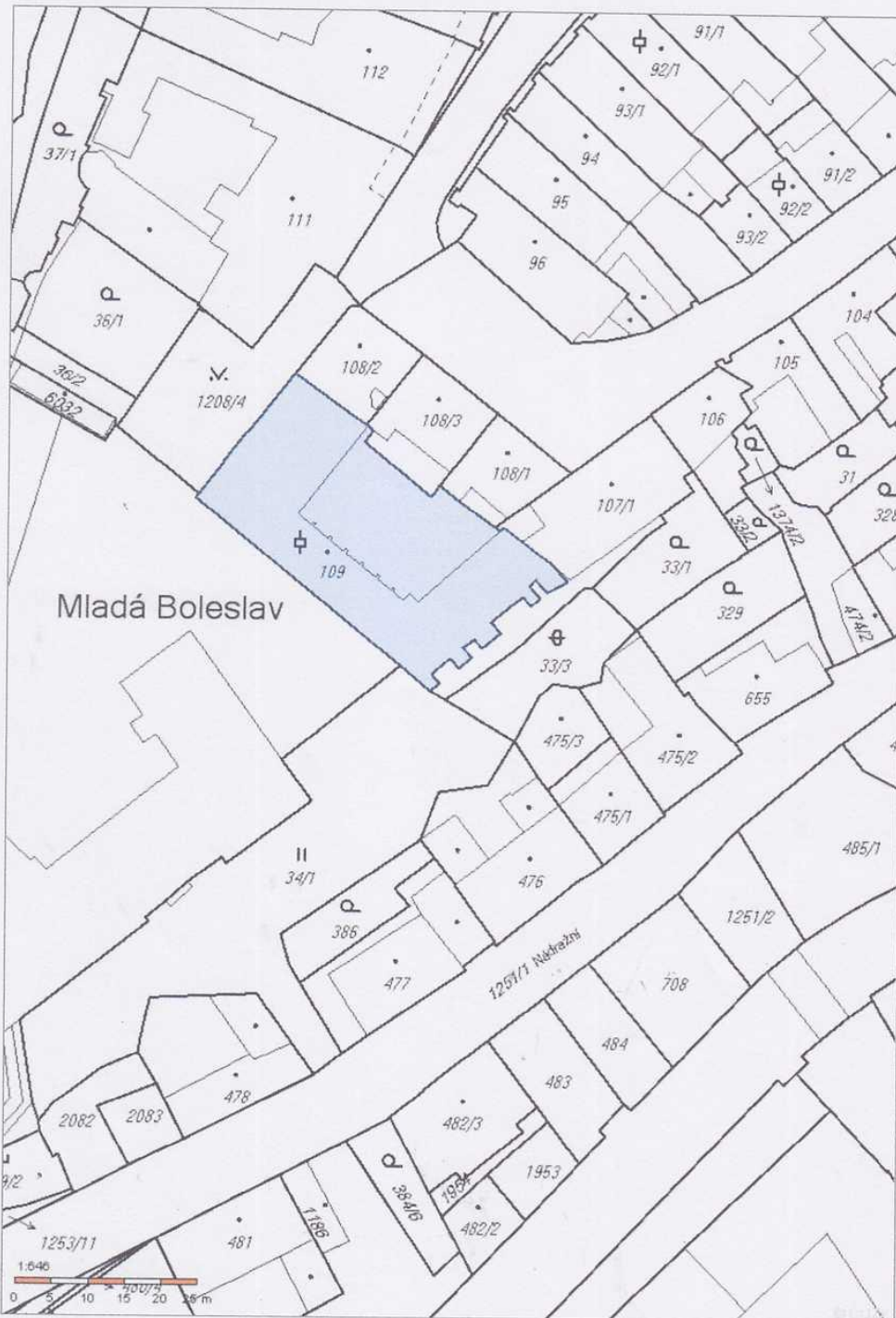
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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

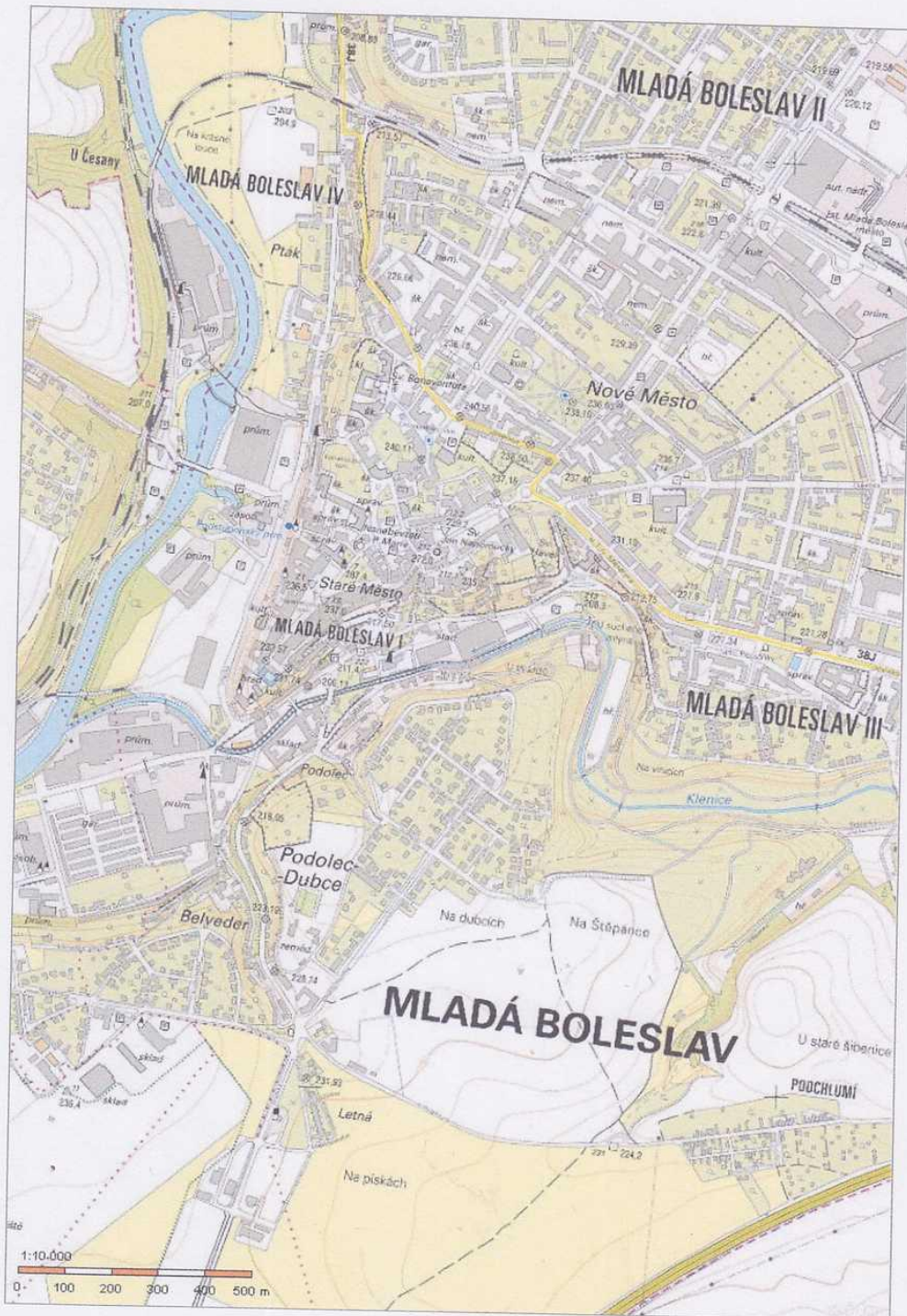
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.04.2017 13:00:00.

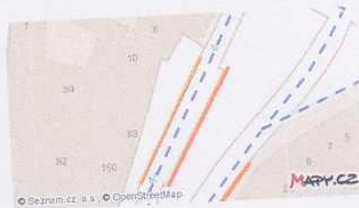
© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/S, Kožlísky, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0









Prodej restaurace 356 m² Staroměstské náměstí, Mladá Boleslav - Mladá Boleslav I 7 200 000 Kč (20 225 Kč za m²)

Nabízíme Vám ke koupi zavedenou prestižní restauraci přímo v centru, v krásném prostředí mládoboleslavského hradu v lokalitě města Mladá Boleslav. Restaurace má veškeré profesionální gastro vybavení. Naleznete zde příjemné posezení pro cca 40 osob. Zajímavou součástí je sklep o velikosti 250 m². Místo má své kouzlo a nabízí svým hostům luxusní posezení. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

Celková cena:	7 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	20 225 Kč
ID zakázky:	578888
Aktualizace:	07.04.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	356 m ²
Užitná plocha:	356 m ²

Plocha podlahová:	256 m ²
Parkování:	5
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrika:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimofádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓
Výtah:	✗

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

Kontaktovat:



Zákaznická linka
Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz



M&M reality
Krašovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.mmreality.cz>
Více o společnosti »



Prodej restaurace 140 m²

U Kasáren, Mladá Boleslav - Mladá Boleslav III [👁️ Panorama](#)

5 000 000 Kč (35 714 Kč za m²)

Hledáte prostor pro své podnikání? Dovolujeme si Vám nabídnout restauraci ve středu Mladé Boleslavi v blízkosti nové výstavby Rezidence Jičínská. Prostor je o výměře 140 m². Dříve zavedená restaurace, je vybavená koženými sedadly a stoly. Nachází se zde zcela funkční pec – používaná na výrobu - pizzu. Prostory jsou klimatizované, je zde zavedeno Wifi připojení a kamerový systém. Nachází se zde toalety, prostor pro sklad a kuchyň. Prostory jsou volně ihned. Doporučuji prohlídku. Volejte během dne PO-NE

Celková cena:	5 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Umístění objektu:	Centrum obce
Cena za m ² :	35 714 Kč	Typ domu:	Patrový
Aktualizace:	06.04.2017	Užitná plocha:	140 m ²
ID:	3010343260	Plocha podlahová:	140 m ²
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná
Stav objektu:	Velmi dobrý		

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

V okolí najdete:

- Bus MHD: Mladá Boleslav, Viničná (203 m)
- Vlak: Mladá Boleslav město (899 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (GE Money Bank) (401 m)
- Pošta: Pošta Mladá Boleslav 5 - Česká pošta, s.p. (243 m)
- Lékárna: Lékárna U Soudu (387 m)
- Sportoviště: Koupaliště Mladá Boleslav (641 m)
- Restaurace: Restaurace Rozvoj - TRAPPOLA PANKRÁC, s.r.o. (150 m)
- Obchod: Žabka (301 m)
- Škola: ZŠ, MŠ, Dětský domov a Speciálně pedagogické centrum Mladá Boleslav (137 m)

Kontaktovat:



Miroslava Weinfurterová

Tel.: 723 268 861

Mobil: 723 268 861

Email: miroslava.weinfurterova@gmail.com

Pavel Bouška

17. listopadu 1371, 29301 Mladá Boleslav II

Více o společnosti »



Prodej restaurace 200 m²

Galetova, Mladá Boleslav - Mladá Boleslav II [Panorama](#)

4 260 000 Kč (21 300 Kč za m²)

Prodej restaurace (Nebytového prostoru..) 160 m², která se nachází v Mladé Boleslavi. Restaurace po úpravách - Kuchyňská linka vč. spotřebičů - Lednice s mrazákem, 2x plynový sporák, digestoř, 2x velký mrazák, 2x malý mrazák, 26x stůl, 3x WC a 100 míst k sezení. K restauraci možno pronajmout byt o výměře 120 m² ve 2NP domu. K restauraci přísluší zahrádka pro 30 osob, 2x velká technická místnost, a 2x malý sklad. Osobní vlastnictví. Volné dle domluvy.

Celková cena:	4 260 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	80 m ²
Cena za m ² :	21 300 Kč	Užitná plocha:	200 m ²
Poznámka k ceně:	Cena uvedena vč. Právního servisu a provize.	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	N04253	Topení:	Ústřední plynové
Aktualizace:	06.04.2017	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Telekomunikace:	Telefon
Umístění objektu:	Rušná část obce	Elektřina:	230V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Silnice, Autobus
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná

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

V okolí najdete:

- Bus MHD: Mladá Boleslav, Václava Klementa (122 m)
- Vlak: Mladá Boleslav město (425 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (GE Money Bank) (41 m)
- Pošta: Pošta Mladá Boleslav 3 - Česká pošta, s.p. (324 m)
- Lékárna: Dr. Max (300 m)
- Sportoviště: Městská společnost sportovní a rekreační areály - sportovní hala (437 m)
- Restaurace: Restaurace Nevada (4 m)
- Obchod: BILLA (267 m)
- Škola: Střední škola ekonomicko-podnikatelská SPEKTRUM, Mladá Boleslav, s.r.o. (729 m)

Kontaktovat:



Petr Večeřa

Mobil: +420 774 422 455

Email: petr.vecera@spartners.cz



SOUKUP & PARTNERS s.r.o.
 Poslova 1409/3, 10600 Praha - Záběhlice
<http://www.spartners.cz>
 Více o společnosti »

