

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2255/10/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Budova restaurace s příslušenstvím bez č.pop., která je součástí pozemku parc.č. 243 s příslušenstvím, které tvoří budova evidovaná jako rodinný dům č.pop. 90, která je součástí pozemku parc.č. 242/1 a rodinný dům č.pop. 68, který je součástí pozemku parc.č. 240/1 s pozemky parc.č. 230, 240/1, 242/1, 243, 423 a 424, v k.ú. Ostrovačice, obec Ostrovačice

**Znalec:** Ing. Romana Horňáková, BA  
Kalvodova 107/7  
602 00 Brno - Pisárky  
telefon: +420777343446  
e-mail: hornakova@volny.cz  
IČ: 64285464

**Zadavatel:** Mgr. Iva Palcrová  
Nedbalova 480/17  
623 00 Brno

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>37 000 000 Kč</b>
----------------------	----------------------

**Počet stran:** 49 stran a z toho je 23 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 3, z toho jedno vyhotovení je v archivu znalce

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 06.03.2022

**Vyhotoveno:** V Brně 14.03.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení tržní hodnoty nemovitosti pro potřeby objednatele, v současném stavu, a to budovy restaurace bez č.pop., která je součástí pozemku parc.č. 243 a s příslušenstvím, které tvoří budova evidovaná jako rodinný dům č.pop. 90, která je součástí pozemku parc.č. 242/1, objekt kuželny, který je vybudovaný na pozemku parc.č. 243 a rodinný dům č.pop. 68, který je součástí pozemku parc.č. 240/1, vše s pozemky parc.č. 230, 240/1, 242/1, 243, 423 a 424, v k.ú. Ostrovačice, obec Ostrovačice.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účelem znaleckého posudku je odborně stanovit tržní hodnotu nemovitosti, která by sloužila pro potřeby objednatele.

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

Byla k dispozici projektová dokumentace – pasport budovy restaurace a dále bylo provedené zaměření nemovitosti včetně příslušenství znalcem při místním šetření. Informace o vybavení budovy byly převzaty i z údajů sdělených zadavatelem a dále z vizuální kontroly, provedené znalcem při místním šetření.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.03.2022.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec jako podklady použil doklady, které si zajistil sám, tedy aktuální výpis z katastru nemovitostí, kopii katastrální mapy a informace o povodňové zóně. Pro stanovení tržní hodnoty byly použité informace z vlastní databáze realizovaných prodejů a současné nabídky nemovitostí v okolí oceňované nemovitosti prostřednictvím serveru Sreality.cz. Dále byl vlastníkem předložený pasport domu. Nemovitost je oceňovaná na základě porovnávací hodnoty. Ta je provedená na základě porovnání s informacemi o současném trhu, které jsou relevantní k datu ocenění. Jsou použité jak nabídky z realitní inzerce, tak údaje z databáze realizovaných prodejů, kterou si vede znalec sám.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 377, ze dne 2.3.2022, pořízený dálkovým přístupem
2. Kopie katastrální mapy
3. Povodňová mapa
4. Fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření
5. Zaměření nemovitosti při místním šetření
6. Pasport stavby z května 2012
7. Mapa lokality a mapa obce
8. Informace sdělené objednatelem
9. Nabídky nemovitostí na realitním serveru Sreality.cz
10. Databáze realizovaných prodejů vedená znalcem a spolupracujícími znalci

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem informací je v případě výpisu z KN, katastrální a povodňové mapy veřejně dostupná informace, vytvořená na zásadě materiální publicity a lze je ověřit. Změření provedl znalec za pomoci laserového měřidla a veškeré rozměry jsou zakreslené ve schématech, uložených u znalce. Dále byla provedená kontrola pasportu domu, který nebyl úplně shodný se současnou dispozicí. Informace o realizovaných obchodech lze doložit pomocí kupních smluv. Informace z inzerce nelze úplně ověřit, ale nejistota této informace je pro další hodnocení upravená (snížená) za pomoci koeficientů.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno tržní hodnotou ve smyslu definice uvedené v § 42, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. 30,3/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., a č. 237/2020 Sb..

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 jednájí vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota je většinou stanovená pomocí dílčích metodik a to stanovení hodnoty nákladové, výnosové a porovnávací. Pro tento případ je zvolená metoda nákladová a porovnávací. Je to z důvodů, že výnosová hodnota by nebyla vypovídající pro nemovitost jako celek. Základní využití

je restaurace a ty se v současné době prakticky nepronajímají. Je to z důvodů, že ještě nedávno byly restaurace většinou zavřené. Rovněž se ani nerealizoval ani krátkodobý pronájem. Tudíž nejsou k dispozici relevantní údaje pro výpočet výnosové hodnoty.

Nákladová hodnota vychází z obestavěného prostoru. Dále je zvolená jednotková cena, stanovená na základě dostupných ukazatelů THU. Jednotkovou cenou je vynásobený obestavěný prostor budovy. Od takto stanovené ceny je odečtené opotřebení. V ceně je již zahrnuté veškeré vybavení, které je součástí budovy. K této ceně je dále připočtená hodnota příslušenství, které má cenotvorný charakter. A dále je připočtená cena pozemku. Pozemek je oceněný na základě jednotkové ceny, vycházející z informací o současném trhu a reálných dosažitelných cenách, vše z databáze znalce. Takto pomocně vypočtená nákladová hodnota odpovídá současným cenám.

U porovnávací hodnoty se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, a to informací z realitních serverů a dále informace z databáze vlastní a z databáze spolupracujících znalců, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři. Z porovnávaných cen jsou vypočtené jednotkové ceny za započitatelnou (podlahovou) plochu, tj. všechny prostory v interiéru jsou započtené plnou plochou, mimo prostory v suterénu, kde je plocha poloviční. Je zvolená odpovídající jednotková cena a tou je vynásobená započitatelná plocha oceňované nemovitosti. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

**Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.**

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec si zajistil aktuální výpis z katastru nemovitostí, kopii katastrální mapy a informace o povodňové zóně. Dále byla pořízená fotodokumentace z nemovitosti jak z exteriéru, tak i z interiéru. Bylo provedené dílčí zaměření znalcem při místním šetření a dále byl předložený pasport budovy restaurace. Pro stanovení tržní hodnoty byly použité informace ze současných nabídek nemovitostí v okolí oceňované nemovitosti prostřednictvím serveru Sreality.cz. Informace z databáze realizovaných prodejů znalce a spolupracujících znalců použité nejsou, neboť jsem nenašla žádnou nemovitost, vhodnou pro porovnání, která by byla obchodovaná v průběhu 6 měsíců.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro vlastní ocenění jsou použité informace o provedení nemovitosti, tedy materiálová specifikace a vybavení nemovitosti převzaté ze sdělení objednatelem, ale i z výsledků místního šetření, tedy vizuální kontrola znalcem a z předloženého pasportu. Dále byly parametry zajištěné vlastním zaměřením znalcem při místním šetření. Informace z inzerce byly převzaty v rozsahu, v jakém byly v inzerci uvedeny. Informace o realizovaných prodejích byly převzaté z podrobných parametrů a popisů, které jsou součástí databáze znalce

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Ostrovačice, k.ú. Ostrovačice  
Adresa nemovité věci: Ul. Osvobození 90 a 68 a bez.č.pop., 664 81 Ostrovačice

#### Vlastnické a evidenční údaje

JUDr. Richard Nedbálek, Nedbalova 480/17, 623 00 Brno , podíl: 1/1

#### Dokumentace a skutečnost

Byla předložená dokumentace - pasport hlavní stavby a ten ve větší míře odpovídá skutečnosti zjištěné při místním šetření. Znalec provedl i kontrolní měření a zaměření prostor, kde nebyly relevantní údaje k dispozici. Jednalo se o přístavbu garáže, objekt kuželny a rodinný dům č.pop. 68, které byly zaměřené.

#### Místopis

Obec Ostrovačice se nachází asi 12 km od Brna. Jedná se o dobře vybavenou obec. Má statut městyse. Jsou zde potraviny, restaurace, penziony, úřad, pošta, škola a školka. Obec se nachází v těsné blízkosti dálnice D1. Přes obec vedla tzv. „stará silnice“ Praha - Brno. Dopravně je obec napojená na MHD Brno a dále meziměstskými a dálkovými autobusy Brno - Jihlava. Obec je vybavená veřejným vodovodem, kanalizací a plynovodem. Oceňovaná nemovitost je součástí zástavby při hlavní komunikaci, která obcí prochází a vede ze sjezdu dálnice D1 směrem do centra obce. Předmětem ocenění je budova restaurace s příslušenstvím, které tvoří dvorní stavby – přístavba garáže a kuželna, dále rodinný dům č.pop. 68, který navazuje na budovu restaurace a dále parkoviště, umístěné naproti přes silnici. Budova restaurace je řadová koncová, po pravé straně při

pohledu z ulice je zřízený vjezd na nádvoří, kde se nachází dvorní stavby a jsou zde zpevněné plochy ze zámkové dlažby, sloužící pro případné parkování a současně jako chodníky. Tento vjezd vznikl spojením původního vjezdu a vjezdu u sousední nemovitosti. Naproti budovy přes ulici je volný pozemek, který slouží jako soukromé parkoviště a je takto označený. Vše je součástí hlavní ulice, která obcí prochází a jedná se o ulici Osvobození.

Hlavní stavba je napojená na veškeré přípojky - veřejný vodovod a kanalizace, elektro a plyn, vše do ulice. Sousední rodinný dům č.p. 68 byl sice napojený na přípojky, ale vše je nyní odpojené.

Od centra obce je nemovitost vzdálená cca 250 m. V centru je umístěný úřad, základní a mateřská škola, pošta, prodejna potravin a zastávka autobusu. Nájezd na dálnici D1 je od nemovitosti vzdálený 4,9 km.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

883/23 Městys Ostrovačice  
 883/12 ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží  
 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je řadová koncová budova restaurace, která je evidovaná jako stavba bez č.p. a je na parc.č. 243. Jedná se o částečně podsklepenou budovu, s 1.NP a částečně nad 1.NP je i 2.NP. Nad oběma částmi jsou půdní prostory. Suterén sestává ze dvou částí a ty jsou přístupné pro každou část samostatně z 1.NP po schodišti. V suterénu jsou sklady, dva mají i shozy a dále je zde technická místnost, kotelna, kde jsou dva kotle pro ÚT a zásobník na teplou vodu. V 1.NP je prostor restaurace, který sestává z výčepu, sálu, přísálí a salónku. Dále je zde sociální zázemí pro ženy a pro muže a kuchyně se skladem potravin. Všechny tyto prostory mají vlastní vstupy, tedy výčep z ulice, přísálí má dva vstupy, jeden z boku z průjezdu a druhý ze dvora, kuchyně má vstup ze dvora a další vstup ze dvora je ke schodišti, které vede do 2.NP. V 2.NP jsou prostory pro ubytování, které tvoří dva apartmány, jeden dvoulůžkový a jeden čtyřlůžkový. Z menšího apartmánu je výstup na terasu, orientovanou do dvora. Každý apartmán má vlastní koupelnu s WC. Dále je v tomto podlaží ještě kancelář. Schodiště je průběžné až na půdu. Na tuto budovu ve dvoře navazuje dvorní část, která je s budovou funkčně propojená a je s ní tedy i oceněná, a jedná se o sklad, přístupný ze společného závětrí a denní místnost – šatna pro zaměstnance, přístupná ze dvora. Zde jsou sprcha, přípojky pro pračku, sušičku a je zde dvojdřez. Dále již ve dvoře navazuje prostor sloužící jako garáž s vjezdem ze dvora, který má navazující prostory dílny a další garáže, která je otevřená směrem do dvora sousedního rodinného domu. Tento rodinný dům je nyní prázdný a je ve zhoršeném, spíše havarijním stavu a je určený k celkové rekonstrukci nebo k odstranění. Ve dvoře hlavní stavby je ještě prostor kuželny, který je zrekonstruovaný a v jeho zadní části byl vytvořená

prosto pro letní kuchyni. Na dvůr za hlavní stavbou je vjez z ulice vedle restaurace přes uzavíratelnou bránu.

Hlavní stavba – budova restaurace je zděná, s rovnými stropy, v přízemní v části hlavního sálu je světlá výška 4,85 m a dále v přísálí a ve výčepu je 3,00 m, ostatní výšky jsou 2,85 m. Schody jsou většinou betonové. Stropy jsou rovné. Střecha je sedlová, částečně s valbou, krov je dřevěný, krytina je pálená. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře jsou v sále dřevěné původní repasované včetně dělicí skládané stěny mezi sálem přísálím. Ostatní dveře jsou hladké do ocelových zárubní. Podlahy v 1.NP jsou převážně původní parkety a dále keramická dlažba, ve 2.NP jsou koberce a keramická dlažba. Na sociálním zázemí jsou nainstalované - umyvadlo, pisoáry a WC mísy s nádržkami. Ve 2.NP je jedna koupelna s WC, kde je vana i sprchový kout, umyvadlo a WC kombi a druhá koupelna s WC má sprchový kout, umyvadlo a WC kombi. Zdrojem teplé vody je zásobník, umístěný v suterénu, který je napojený na dva plynové kotle, které slouží současně i pro topení. Pro vytápění 2.NP je samostatný kotel, umístěný při schodišti. Vedlejší stavby, což jsou garáž s dílnou, kuželna a původní rodinný dům č.pop. 68 jsou zděné, střechy jsou pultové a sedlové, krytina pálená nebo betonová.

Dle informací sdělených vlastníkem byla hlavní budova postavená v roce 1947. V roce 1975 byla provedena přístavba kuchyně. V letech 2013 až 2014 byla provedena modernizace budovy, kdy byla zřízena nová kotelna, byly provedené nové rozvody topení včetně radiátorů, nové elektrorozvody včetně napojení dvorní části. Byla provedena výměna oken a částečně interiérových dveří, zřízené nové toalety, zmodernizovaná kuchyně, částečně jsou nové podlahy, byla změněna dispozice 2.NP a provedena výmalba a nová fasáda, včetně úprav klempířských konstrukcí a úprav komínů. Na okna byly instalované žaluzie.

Navazující dvorní část byla vybudovaná již v roce 1934 a na ni navazující garáže byla přistavěna v roce 1939. U této stavby byla v roce 2014 provedena nová fasáda. Kuželna má novou podlahu, omítky, rozvody instalací, keramický obklad a nová střešní krytina, vše bylo rovněž provedené v roce 2014.

Současně byly ve dvoře provedené nově zpevněné plochy, částečně ze zámkové dlažby a částečně z žulové dlažby. Jsou provedené nové přípojky.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- |    |  |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Komentář: K výše uvedeným skutečnostem je nutno doplnit, že nemovitost označená jako rodinný dům č.pop. 90 dle sdělení vlastníka, za dobu, kdy nemovitost vlastní, nebyla rodinným domem a tvoří a vždy tvořila příslušenství restaurace.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |    |   |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území                      |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- |     |                |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce        |

Komentář: Na nemovitosti vážně zástavní právo ve prospěch ČS, a.s. a dále je zde poznámka o zahájení exekuce. Vzhledem k tomu, že znalci není známá skutečná výše dluhů, není k tomuto přihlíženo. V případě převodu nemovitosti by toto muselo být řešeno individuálně.

### **3.4. Obsah**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Restaurace s příslušenstvím

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. Budova označená č.pop. 90 - garáž

2.2. Kuželna

2.3. Rodinný dům č.pop. 68

#### **3. Hodnota pozemků**

3.1. Pozemky

#### **4. Porovnávací hodnota**

4.1. Budova restaurace s příslušenstvím



## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Ocenění nemovitosti je provedené na základě parametru podlahové plochy, kde plocha všech místností je uvažovaná skutečnou plochou a plocha příslušenství, což jsou prostory v suterénu a terasa, je uvažovaná poloviční plochou a schodiště je vždy započtené jen jednou, tedy ne pro věšena podlaží. Jsou stanovené dvě hodnoty, a to věcná, což je nákladová hodnota hlavní stavby a vedlejších staveb, u kterých uvažují, že mají cenotvorný charakter. K takto stanovené hodnotě je připočtená hodnota pozemků. Dále je provedené porovnání s trhem, kde se nemovitost oceňuje jako celek, tedy hlavní budova včetně vedlejších staveb, venkovních úprav, a pozemků. Porovnání je provedené se současnými nabídkami na trhu. Není k dispozici dostatečné množství realizovaných prodejů, které by byly uskutečněné v průběhu jednoho roku. S ohledem na to, že se jedná tedy i o nabídky, je v závěru stanovená tržní hodnota, nikoliv cena obvyklá.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Restaurace s příslušenstvím

###### Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název

Užitná plocha

##### 1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklad	23,69 m <sup>2</sup>	0,50	11,85 m <sup>2</sup>
sklad	25,07 m <sup>2</sup>	0,50	12,54 m <sup>2</sup>
sklad	7,55 m <sup>2</sup>	0,50	3,78 m <sup>2</sup>
sklad	21,06 m <sup>2</sup>	0,50	10,53 m <sup>2</sup>
kotelna	8,54 m <sup>2</sup>	0,50	4,27 m <sup>2</sup>
sušárna	8,34 m <sup>2</sup>	0,50	4,17 m <sup>2</sup>
2 x schodiště s chodbou	18,25 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>

**47,13 m<sup>2</sup>**

##### 1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sál	117,26 m <sup>2</sup>	1,00	117,26 m <sup>2</sup>
přísálí	44,24 m <sup>2</sup>	1,00	44,24 m <sup>2</sup>
schodiště	7,78 m <sup>2</sup>	1,00	7,78 m <sup>2</sup>
výčep	46,09 m <sup>2</sup>	1,00	46,09 m <sup>2</sup>
salónek	21,77 m <sup>2</sup>	1,00	21,77 m <sup>2</sup>
kuchyně	39,16 m <sup>2</sup>	1,00	39,16 m <sup>2</sup>
chodba	17,17 m <sup>2</sup>	1,00	17,17 m <sup>2</sup>
WC ženy - předsíňka	4,35 m <sup>2</sup>	1,00	4,35 m <sup>2</sup>
- kabina	1,08 m <sup>2</sup>	1,00	1,08 m <sup>2</sup>
- kabina	1,08 m <sup>2</sup>	1,00	1,08 m <sup>2</sup>
- kabina	1,08 m <sup>2</sup>	1,00	1,08 m <sup>2</sup>
WC muži - předsíňka	3,33 m <sup>2</sup>	1,00	3,33 m <sup>2</sup>
- pisoáry	3,98 m <sup>2</sup>	1,00	3,98 m <sup>2</sup>

- WC kabina	1,04 m <sup>2</sup>	1,00	1,04 m <sup>2</sup>
- WC kabina	1,32 m <sup>2</sup>	1,00	1,32 m <sup>2</sup>
- WC kabina	1,44 m <sup>2</sup>	1,00	1,44 m <sup>2</sup>
zádveří	2,00 m <sup>2</sup>	1,00	2,00 m <sup>2</sup>
sklad	28,06 m <sup>2</sup>	1,00	28,06 m <sup>2</sup>
šatna pro zaměstnance	14,64 m <sup>2</sup>	1,00	14,64 m <sup>2</sup>

**356,87 m<sup>2</sup>**

## 2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště	11,23 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
kancelář	17,74 m <sup>2</sup>	1,00	17,74 m <sup>2</sup>
apartmán - ložnice	22,52 m <sup>2</sup>	1,00	22,52 m <sup>2</sup>
- ložnice	18,12 m <sup>2</sup>	1,00	18,12 m <sup>2</sup>
- předsíň	4,44 m <sup>2</sup>	1,00	4,44 m <sup>2</sup>
- koupelna s WC	7,68 m <sup>2</sup>	1,00	7,68 m <sup>2</sup>
apartmán - ložnice	10,92 m <sup>2</sup>	1,00	10,92 m <sup>2</sup>
- předsíň	4,92 m <sup>2</sup>	1,00	4,92 m <sup>2</sup>
- koupelna s WC	4,96 m <sup>2</sup>	1,00	4,96 m <sup>2</sup>
- terasa	9,75 m <sup>2</sup>	1,00	9,75 m <sup>2</sup>
chodba	12,54 m <sup>2</sup>	1,00	12,54 m <sup>2</sup>

**113,59 m<sup>2</sup>**

**517,58 m<sup>2</sup>**

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	13,50*11,30 =	152,55	2,24 m
1.NP		429,00	5,12 m
2.NP	12,70*11,45 =	145,42	3,13 m
		<b>726,96 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	149,51*2,24 =	334,90
NP	1.NP	387,60*5,12+10,84*3,20+51,24*2,54 =	2 149,35
NP	2.NP	144,36*3,13 =	451,85
NP	Zastřešení	144,36*5,42/2+14,53*9,30*1,56/2+51,26*3,92/2- 9*6,12*5,00/2 =	459,39
	Obestavěný prostor - celkem:		<b>3 395,48 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	valbová a pultová, krov dřevěný
5. Krytiny střech	pálená krytina pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenná omítka
8. Úprava vnějších povrchů	štuková omítka

9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady na sociálním zázemí a v kuchyni
10. Schody	betonové s povrchem cementový potěr a s povrchem z lepeného koberce
11. Dveře	hladké, dýhované a dřevěné do ocelových a obložkových zárubní
12. Vrata	nejdou
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem, standardní a velkoformátová
14. Povrchy podlah	parkety, keramická dlažba, koberec
15. Vytápění	ústřední s 2 x plynovým kotlem
16. Elektroinstalace	světelná a motorová
17. Bleskosvod	je provedený
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody
19. Vnitřní kanalizace	je provedená svislá i ležatá
20. Vnitřní plynovod	je provedený
21. Ohřev teplé vody	2 x zásobník
22. Vybavení kuchyní	varná jednotka
23. Vnitřní hygienické vyb.	sociální zázemí pro muže a sociální zázemí pro ženy
24. Výtahy	není
25. Ostatní	odvětrání kuchyně, sociálního zázemí, dělicí dřevěná stěna mezi sálem a přísálím
26. Instalační pref. jádra	nejdou

Jednotková cena	10 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	3 395,48 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	35 652 589 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,10	2 174 808	2 174 808	6,18
2. Svislé konstrukce	15,30	5 454 846	5 454 846	15,50
3. Stropy	8,10	2 887 860	2 887 860	8,21
4. Krov, střecha	6,20	2 210 460	2 210 460	6,28
5. Krytiny střech	2,90	1 033 925	1 033 925	2,94
6. Klempířské konstrukce	0,60	213 916	213 916	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30	2 602 639	2 602 639	7,40
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	1 176 535	1 176 535	3,34
9. Vnitřní obklady keramické	3,20	1 140 883	1 140 883	3,24
10. Schody	2,70	962 620	962 620	2,74
11. Dveře	3,70	1 319 146	1 319 146	3,75
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,80	2 067 850	2 067 850	5,88
14. Povrchy podlah	3,30	1 176 535	1 176 535	3,34
15. Vytápění	4,80	1 711 324	1 711 324	4,86
16. Elektroinstalace	5,90	2 103 503	2 103 503	5,98
17. Bleskosvod	0,30	106 958	106 958	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,20	1 140 883	1 140 883	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	1 105 230	1 105 230	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	142 610	142 610	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,00	713 052	713 052	2,03

22. Vybavení kuchyní	1,90	677 399	677 399	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,20	1 497 409	1 497 409	4,26
24. Výtahy	1,30	463 484	0	0,00
25. Ostatní	4,40	1 568 714	1 568 714	4,46
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			35 189 105 Kč	
Množství			3 395,48 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			10 363 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	429
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	518
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	3 395,48
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	10 363
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	10 363
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	35 187 407
Stáří	roků	75
Další životnost	roků	105
Opotřebení	%	35,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>22 871 815</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Budova označená č.pop. 90

Věcná hodnota dle THU
-----------------------

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
garáž	51,53 m <sup>2</sup>	1,00	51,53 m <sup>2</sup>
sklad	8,78 m <sup>2</sup>	1,00	8,78 m <sup>2</sup>
dvojaráž	23,54 m <sup>2</sup>	1,00	23,54 m <sup>2</sup>
dílna	10,24 m <sup>2</sup>	1,00	10,24 m <sup>2</sup>
			<b>94,09 m<sup>2</sup></b>
			<b>94,09 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	112,80	4,34 m
	<b>112,80 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$62,75 \cdot 4,34 + 50,05 \cdot 2,74 =$
		409,47
Z	Zastřešení	$62,75 \cdot 3,92/2 + 50,05 \cdot 1,56/2 =$
		162,03
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>571,50 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	rovné
4. Krov	pultová, krov dřevěný
5. Krytina	pálena
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	hladká omítka, částečně chybí
8. Schodiště	dřevěné
9. Dveře	hladké do ocelových zárubní a dřevěná vrata
10. Okna	plastová
11. Podlahy	beton a keramická dlažba
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	113
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	94
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	571,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 286 004
Stáří	roků	85
Další životnost	roků	65
Opotřebení	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>914 402</b>

## 2.2. Kuželna

<b>Věcná hodnota dle THU</b>
------------------------------

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha m <sup>2</sup>
	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
	115,61	3,02 m
	<b>115,61 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	(115,61)*(3,02) =	349,14
Z	Zastřešení 115,61*1,20/2 =	69,37

Obestavěný prostor - celkem: **418,51 m<sup>3</sup>**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	nejsou
4. Krov	pultový, dřevěný
5. Krytina	pálená
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	hladká štuková omítka
8. Schodiště	není
9. Dveře	nejsou
10. Okna	nejsou
11. Podlahy	keramická dlažba
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	2 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	418,51 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	1 046 271 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	12,20	127 645	127 645	12,20
2. Obvodové stěny	31,00	324 344	324 344	31,00
3. Stropy	0,00	0	0	0,00
4. Krov	33,50	350 501	350 501	33,50
5. Krytina	12,80	133 923	133 923	12,80
6. Klempířské práce	4,20	43 943	43 943	4,20
7. Úprava povrchů	6,30	65 915	65 915	6,30
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	0,00	0	0	0,00
10. Okna	0,00	0	0	0,00
11. Podlahy	0,00	0	0	0,00
12. Elektroinstalace	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 046 271 Kč	
Množství			418,51 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 500 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	116
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	418,51
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 046 271
Stáří	roků	79
Další životnost	roků	71
Opotřebení	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>627 763</b>

### 2.3. Rodinný dům č.pop. 68

#### Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	20,14 m <sup>2</sup>	1,00	20,14 m <sup>2</sup>
pokoj	8,28 m <sup>2</sup>	1,00	8,28 m <sup>2</sup>
pokoj	10,80 m <sup>2</sup>	1,00	10,80 m <sup>2</sup>
sklad	7,68 m <sup>2</sup>	1,00	7,68 m <sup>2</sup>
udírna	3,80 m <sup>2</sup>	1,00	3,80 m <sup>2</sup>
spíž	2,20 m <sup>2</sup>	1,00	2,20 m <sup>2</sup>
kuchyně	7,64 m <sup>2</sup>	1,00	7,64 m <sup>2</sup>
WC	0,80 m <sup>2</sup>	1,00	0,80 m <sup>2</sup>
koupelna	8,80 m <sup>2</sup>	1,00	8,80 m <sup>2</sup>
průjezd	39,60 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
			<b>70,14 m<sup>2</sup></b>
			<b>70,14 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	132,00	2,85 m
	<b>132,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(132)*(2,85) = 376,20
Z	Zastřešení	132*3,15/2 = 207,90

Obestavěný prostor - celkem: **584,10 m<sup>3</sup>**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové
2. Zdivo	kamenné a z nepálených cihel
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	sedlová, krov dřevěný
5. Krytina	betonová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	hladké
8. Fasádní omítky	hladká
9. Vnější obklady	nejsou
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	nejsou
12. Dveře	dřevěné do dřevěných zárubní
13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Podlahy obytných místností	dřevěné, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	lokální plynové topení

17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	není
19. Rozvod vody	je provedený
20. Zdroj teplé vody	není
21. Instalace plynu	je provedená
22. Kanalizace	je provedená
23. Vybavení kuchyně	není
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo
25. Záchod	WC s nádržkou
26. Ostatní	není

Jednotková cena	5 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	584,10 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	3 212 550 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	263 429	263 429	8,90
2. Zdivo	21,20	681 061	681 061	23,02
3. Stropy	7,90	253 791	253 791	8,58
4. Střecha	7,30	234 516	234 516	7,93
5. Krytina	3,40	109 227	109 227	3,69
6. Klempířské konstrukce	0,90	28 913	28 913	0,98
7. Vnitřní omítky	5,80	186 328	186 328	6,30
8. Fasádní omítky	2,80	89 951	89 951	3,04
9. Vnější obklady	0,50	16 063	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	73 889	73 889	2,50
11. Schody	1,00	32 126	0	0,00
12. Dveře	3,20	102 802	102 802	3,47
13. Okna	5,20	167 053	167 053	5,65
14. Podlahy obytných místností	2,20	70 676	70 676	2,39
15. Podlahy ostatních místností	1,00	32 126	32 126	1,09
16. Vytápění	5,20	167 053	167 053	5,65
17. Elektroinstalace	4,30	138 140	138 140	4,67
18. Bleskosvod	0,60	19 275	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	102 802	102 802	3,47
20. Zdroj teplé vody	1,90	61 038	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	16 063	16 063	0,54
22. Kanalizace	3,10	99 589	99 589	3,37
23. Vybavení kuchyně	0,50	16 063	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	131 715	131 715	4,45
25. Záchod	0,30	9 638	9 638	0,33
26. Ostatní	3,40	109 227	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 958 759 Kč	
Množství			584,10 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 066 Kč/m <sup>3</sup>	



<b>Ocenění</b>		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	132
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	70
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	584,10
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 066
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 066
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 959 051
Stáří	roků	95
Další životnost	roků	25
Opotřebení	%	79,20
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>615 483</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Pozemky

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě současných nabídek bylo zjištěno, že se tyto ceny průměrně pohybují v úrovni kolem 4500,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že se jedná o nabídkové ceny, jsou upravené koeficientem vyjadřujícím to, že nelze předjímat skutečně uhrazenou cenu a ten činí 0,9. Takto upravená cena po zaokrouhlení činí 4000,- Kč/m<sup>2</sup> výměry pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	230	69	4 000,00		276 000
zastavěná plocha a nádvoří	242/1	292	4 000,00		1 168 000
zastavěná plocha a nádvoří	243	871	4 000,00		3 484 000
zastavěná plocha a nádvoří	423	234	4 000,00		936 000
ostatní plocha	424	463	4 000,00		1 852 000
zastavěná plocha a nádvoří	240/1	404	4 000,00		1 616 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 333</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>9 332 000</b>

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. Budova restaurace s příslušenstvím

Jedná se o ocenění nemovitosti, která sestává z budovy restaurace s ubytováním a přístavbou garáže, venkovních zpevněných ploch a kuželny, sloužící jako letní kuchyně, z parkoviště a z další nemovitosti, která je ve zhoršeném stavu, ale umožní případné rozšíření celého areálu. Pro porovnání jsou použité jak nabídky objektů restaurací, tak i polyfunkčních objektů a případně menších areálů.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	517,58 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	3 395,48 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	429,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	2 333,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Provozovna s bydlením</b>
<b>Lokalita:</b>	ul. Žižkova, Bílovice nad Svitavou
<b>Popis:</b>	Nabídka - polyfunkční dům v centru obce vznikl přestavbou a nadstavbou na původním objektu v r. 2013. V přízemí sídlí občerstvení a v patře jsou 2 byty, za domem je parkování pro 3 vozidla. Popis a dispozice objektu: Provozní přízemní část (cukrárna, cukrářská výroba, sklady) se rozkládá na celkové ploše 135 m <sup>2</sup> , je zde posezení pro 20 až 25 osob, k dispozici venkovní dlážděná terasa, další posezení v bočním traktu pro celkem až 25 osob. Přístup do objektu je hlavním vstupem z ulice nebo bočním či zadním vstupem pro zaměstnance. Druhé obytné nadzemní podlaží má plochu 115 m <sup>2</sup> , nacházejí se zde 2 byty s dispozicí 2+kk. Byt A o velikosti 43 m <sup>2</sup> s terasou (25 m <sup>2</sup> , dlažba) směřuje na jih je modernější a klimatizovaný, většina spotřebičů (pračka, lednice, sporák) je v záruce, byt B o velikosti 54 m <sup>2</sup> má okna kuchyně orientovány na sever. Oba byty jsou vybaveny menší kuchyňskou linkou s částečně vestavěnými spotřebiči. Inž. Sítě - voda z vodovodního řadu, - elektřina, - veřejná kanalizace, - ohřev vody - samostatné elektrické zásobníkové ohřívače, - topení - přímotopná tělesa a klimatizační jednotky Stavebně je budova řešená jako částečně zděná a částečně dřevostavba. Celková plocha parcely je 358 m <sup>2</sup> , z toho zastavěná plocha je 163 m <sup>2</sup> . Přístup do nádvoří a k parkovacím místům je uzavřen vjezdovými branami.
<b>Podlaží:</b>	1 a 2.NP
<b>Dispozice:</b>	nebytový prostor +- dva byty
<b>Typ stavby:</b>	kombinace zděné stavby s dřevostavbou
<b>Pozemek:</b>	358,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	302,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - je menší	0,97
K3 Poloha - je obdobná – menší obec v blízkosti Brna	1,00
K4 Provedení a vybavení – je méně atraktivní, neboť nadzemní část	



je dřevostavbou, objekt není podsklepený	1,05
K5 Celkový stav - je obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - je výrazně menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - má omezené parkování	1,05

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se rovněž o objekt s využitím jako restaurace a bydlení nebo ubytování. Má ale výrazně menší zázemí, minimální příslušenství, velmi omezené parkování a i stavebně technické řešení a vybavení je horší. S ohledem na tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedené zvýšení ceny o 7 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
13 960 000	302,00	46 225	1,07	49 461

**Název:** Penzion s restaurací

**Lokalita:** Kohoutovická, Brno - Žebětín

**Popis:** Nabídka restaurace se sálem a ubytováním v rekreační oblasti, navazující na okrajovou brněnskou část Žebětín a Bystrc. Jedná se o původní historickou stavbu, která byla v roce 1905 přebudována na lovecký zámeček (cca 1905), v 80. letech 20. století pak rekonstruována pro zázemí jezdeckých závodů. Z původního objektu následně nový majitel v 90. letech ponechal sál v loveckém stylu s velkým krbem, využívaný jako salonek pro pořádání uzavřených akcí až pro 36 osob (svateb, rodinných oslav, firemních akcí apod.) a restauraci s kuchyní s kapacitou 45 míst. Zbytek objektu byl přestavěn na penzion s 12 pokoji (dvou až čtyřlůžkovými) s vlastním sociálním zařízením. V boční části budovy byl dále zřízen byt pro správce. V současné době je provozována restaurace s letní zahrádkou, využíván je také venkovní altán při sportovních akcích v sousedním jezdeckém areálu a pro příležitostné akce s grilováním. Objekt má hlavní konstrukce původní. Má modernizovaný interiér.

**Podlaží:** 1 a 2.NP a podkroví

**Dispozice:** restaurace + penzion

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 284,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 500,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny – nabídka RK 0,95

K2 Velikosti objektu - je obdobná 1,00

K3 Poloha - je atraktivnější, jedná se o okrajovou část Brna 0,95

K4 Provedení a vybavení - Interiér je po modernizaci a obdobně vybavený 1,00

K5 Celkový stav - hlavní konstrukce jsou původní 1,05

K6 Vliv pozemku – je menší 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá řešené parkování 1,05

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o historický objekt po kompletní modernizaci interiéru. Je obdobně velký a slouží ke stejnému účelu. Je obdobně využíván jako oceňovaná nemovitost. Jeho umístění považují za atraktivnější, je součástí Brna a tedy v dosahu MHD. Po modernizaci je pouze interiér, který je obdobně vybavený, ale vše ostatní je původní a je určené k rekonstrukci, tedy celkový stav je horší, než u oceňované nemovitosti. Náleží k němu menší pozemek, který je bez parkování a je bez jiného dalšího příslušenství. S ohledem na tyto



skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedené zvýšení cena o 4 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
24 000 000	500,00	48 000	1,04	49 920

**Název:** Prodejna s bytem

**Lokalita:** ul. 24. dubna, Želešice

**Popis:** Nabídka původního rodinného domu, který je dispozičně upravený na bydlení s provozovnou. Dům stojí v centru obce na frekventovaném silničním tahu směr Hajany, Ořechov, Dolní Kounice, Ivančice. Obchodní prostor nacházející se v přízemí domu má výměru 52,4 m<sup>2</sup>. Je rozdělen na prodejnu s velkými výlohami 35,6 m<sup>2</sup> a příruční sklad 15,6 m<sup>2</sup> se sociálním zázemím 1,2 m<sup>2</sup>. Vstup do domu je vraty, která vedou do průjezdu o velikosti 35 m<sup>2</sup>. Z průjezdu je vstup na prostorný zatravněný dvůr za domem, na jehož konci je zastřešené posezení s grilem a udírnou. Odtud je schodech přístupná zahrada o velikosti 152 m<sup>2</sup> s ovocnými stromy. Dům má ze dvora vstup do sklepa, který se nachází pod domem. Sklep se skládá ze tří částí. Technické místnosti 10 m<sup>2</sup>, kde je umístěný kondenzační kotel s boilerem 160 l a je zde hotová příprava na kotel na tuhá paliva., skladovací 42 m<sup>2</sup> s násypkou z ulice a spojovací chodby 8 m<sup>2</sup>. Z průjezdu vlevo je vstup dveřmi do předsíně domu 4,5 m<sup>2</sup>. Z předsíně je dále průchod do samostatného pokoje 10,9 m<sup>2</sup> s vlastní toaletou a sprchovým koutem 3,2 m<sup>2</sup>. Vpravo je schodiště, vedoucí do patra domu, které má dispozici 4+1. Vstup je do chodby 10 m<sup>2</sup>, odkud je přímý vstup do všech místností. Vlevo se nachází kuchyně 17,5 m<sup>2</sup> s moderní kuchyňskou linkou se zabudovanými spotřebiči. Součástí kuchyně je spíž zabudovaná ve výklenku. Z kuchyně je přímý vstup do obývacího pokoje 24 m<sup>2</sup>. V patře se dále nacházejí 3 pokoje o výměře 14,5 m<sup>2</sup>, 21,5 m<sup>2</sup> a 8,8 m<sup>2</sup>, koupelna s rohovou vanou 4,2 m<sup>2</sup> a samostatné WC 2 m<sup>2</sup>. Z chodby v 1.patře vedou schody na půdu domu 106 m<sup>2</sup>, kde lze podle hotového projektu vybudovat další bytovou jednotku. Celý dům prošel nedávno částečnou rekonstrukcí – nová plastová okna s trojskly s elektricky ovládanými žaluziemi, zateplení domu, nové rozvody vody a elektřiny, nové podlahy, omítky, sádkokartony. Na dům je vypracovaný projekt na větší počet bytových jednotek s garážemi.

**Podlaží:** Suterén a 1. a 2.NP

**Dispozice:** prodejna s bytem

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 573,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 198,50 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,95

K2 Velikosti objektu - je menší 0,97

K3 Poloha - je obdobná 1,00

K4 Provedení a vybavení - je obdobné 1,00

K5 Celkový stav - je obdobný 1,00

K6 Vliv pozemku - je menší 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá řešené parkování 1,05

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o menší nemovitost, než je oceňovaná nemovitost, ale má také kombinaci dvou typů využití. V tomto případě je to obchod a bydlení. Objekt je obdobně vybavený a je v obdobném stavebně technickém stavu. Náleží k němu menší pozemek a nemá



řešené parkování. Nachází se rovněž v menší obci, při hlavní komunikaci a v blízkosti Brna. S ohledem na tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedené zvýšení ceny o 2 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
16 400 000	198,50	82 620	1,02	84 272

**Název:** Bytový dům s autoservisem

**Lokalita:** Česká, Brno - venkov

**Popis:** Nabídka - prodej komerční nemovitosti v České u Brna. Jedná se o dům po kompletní rekonstrukci rozdělený na tři bytové jednotky a autoservis s pneuservisem. Tři bytové jednotky, které jsou nově vybudované, jsou dispozičně: 3+kk podlahové plochy 80 m<sup>2</sup> s 30 m<sup>2</sup> velkou terasou + půda 20 m<sup>2</sup>, 2+kk velikost 55 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> půda a 1+kk 33 m<sup>2</sup>, zavedený autoservis s dlouhou patnáctiletou historií, vybavený, s podlahovou plochou 140 m<sup>2</sup> a 8 parkovacích míst na pozemku před domem a autoservisem.

**Podlaží:** dvoupodlažní

**Dispozice:** 3+KK, 2+KK, 1+KK, autoservis a pneuservis

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 1 057,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 323,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - je menší	0,97
K3 Poloha - je obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - každý byt má koupelnu s WC a kuchyni + zázemí autoservisu	0,95
K5 Celkový stav - kompletní rekonstrukce a přestavba	0,95
K6 Vliv pozemku - je menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** Jedná se o nemovitost obdobně umístěnou, tedy v obci Česká v blízkosti Brna a v blízkosti rychlostní komunikace. Jedná se o uzavřený areál, kde v přední části je dvoupodlažní objekt, který vznikl kompletní přestavbou původního objektu, je lépe vybavený než oceňovaná nemovitost a má spíše charakter novostavby a dále příslušenství tvoří menší hala s vybavením pro provoz autoservisu. Celkově je objekt menší a náleží k němu menší pozemek. S ohledem na tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedená redukce o 13 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
39 900 000	323,00	123 529	0,87	107 470

**Název:** Restaurace s bydlením

**Lokalita:** Bílovice nad Svitavou

**Popis:** Nabídka nemovitosti s víceúčelovým využitím. V budově se nachází 3 bytové jednotky v podkroví a v přízemí restaurační zařízení. Dva byty o dispozici 1+kk každý o výměře 20 m<sup>2</sup> mají sdílený balkón 4 m<sup>2</sup> a byt 3+kk o výměře 90 m<sup>2</sup> s balkónem 6 m<sup>2</sup>, vše na pozemku o výměře 920 m<sup>2</sup> s možností parkování za domem. Restaurace má kapacitu cca pro 55 hostů. Restauraci je také možno předělat na další 2-3 bytové jednotky a využít vlastní vchody, které jsou již v

restauraci vybudované. Nemovitost je z 1/3 podsklepena. Součástí prodeje je i pozemek o rozloze 1069 m<sup>2</sup>, který se nachází za budovou. Na tomto pozemku lze postavit případně další objekt. Restaurace a vybavení: plynový sporák, lednice, myčka, umývací pult, venkovní posezení. V rámci restaurace je menší kancelář a sklad. Inženýrské sítě. Sítě - voda - z vodovodního řádu, - elektřina, - kanalizace je svedena do veřejného řádu, - ohřev vody – centrální plynový kotel se samostatným měřením, - topení – plynové – radiátory.

**Podlaží:** Suterén, 1.NP a podkroví

**Dispozice:** 2 x 1+KK, 3+KK, restaurace

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 1 069,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 250,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - je menší	0,97
K3 Poloha - je obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - je obdobné, ale má kromě koupelen a WC také kuchyně	0,97
K5 Celkový stav - je novější	0,95
K6 Vliv pozemku - je menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o typově obdobnou nemovitost tedy kombinace restaurace s bydlením. Nemovitost je novější, vybudovaná jako novostavba. Tím, že má byty má kromě koupelen a WC i kuchyně. Pozemek je menší. Lokalitu považuji za obdobnou. S ohledem na tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedené snížení o 11 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
18 700 000	250,00	74 800	0,89	66 572

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání je provedené jak se samostatnými objekty, tak i s areály, které mají obdobné využití, tedy kombinaci provozu, primárně restaurace s bydlením. Nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 13,96 mil. Kč do 39,9 mil. Kč. Je to příliš velký rozptyl cen, který je dán především rozdílnými parametry jednotlivých nemovitostí. Proto je dále zvolený pomocný výpočet, kdy je určena jednotková cena, kterou je vynásobená podlahová plocha oceňované nemovitosti. Jednotlivé nabídky jsou nejprve za pomoci koeficientů upravené, tak aby byly eliminovány rozdílné parametry a skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny. Následně jsou vypočtené jednotkové ceny. Ty se pohybují v intervalu od 49,5 tis. Kč/m<sup>2</sup> do 107 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Pro další výpočet je zvolena průměrná cena, která činí 71.539,- Kč/m<sup>2</sup>. Podlahová plocha oceňované nemovitosti celkem činí 517,59 m<sup>2</sup>. Takto pomocně vypočtená porovnávací hodnota je 37.027.871,- Kč. Tato cena je z výše uvedeného cenového intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	49 461 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	71 539 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	107 470 Kč/m <sup>2</sup>



<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	71 539 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	517,59 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>37 027 871 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Restaurace s příslušenstvím	22 871 814,60 Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. Budova označená č.pop. 90	914 401,60 Kč
2.2. Kuželna	627 762,60 Kč
2.3. Rodinný dům č.pop. 68	615 482,60 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	<b>2 157 646,80 Kč</b>
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Pozemky	9 332 000,- Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. Budova restaurace s příslušenstvím	37 027 871,- Kč

Porovnávací hodnota	37 027 871 Kč
Věcná hodnota	34 361 461 Kč
z toho hodnota pozemku	9 332 000 Kč

#### Silné stránky

Nemovitost je umístěná na hlavní komunikaci v obci v blízkosti Brna a v blízkosti dálnice D1. Je ve výborném technickém stavu.

#### Slabé stránky

Jedná se o menší obec.

<b>Tržní hodnota</b>
<b>37 000 000 Kč</b>
slovy: Třicetsedmmilionů Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění je objekt sestávající z hlavní stavby a příslušenství. Hlavní stavba má víceúčelové využití. Příslušenství tvoří garáž, kuželna, parkoviště a původní rodinný dům, který je spíše určený k případnému rozšíření hlavní stavby. Společně tedy tvoří areál, který lze využít pro více účelů, ať už provozovna, bydlení, hotel s restaurací apod.. Nachází v obci Ostrovačice, tedy nedaleko Brna, s příjezdem po dálnici D1. Hlavní konstrukce budovy jsou původní, ale interiér je po kompletní modernizaci. Náleží k němu poměrně rozsáhlý pozemek. Lokalita je atraktivní, jedná se o klidnou obec, umístěnou v dobré dojezdové vzdálenosti do Brna a přístupnou po dálnici. Nemovitost není předmětem pronájmu ani převodu. Proto je tržní hodnota stanovená dle porovnávací hodnoty a činí po zaokrouhlení 37.000.000,- Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem k tomu, že je absence dostatečných údajů o realizovaných prodejkách obdobných typů nemovitostí, jsou pro porovnání použité nabídky na současném trhu. Proto je ve výsledku stanovená tržní hodnota nikoliv cena obvyklá. Pro porovnání jsou použité obdobné typy nemovitostí. Tržní hodnota je stanovená s ohledem na porovnávací hodnotu. Takto stanovenou hodnotu považují za odpovídající.

### 5.2. Kontrola postupu

Byl zvolený zcela standardní postup, odpovídající současným běžným postupům při oceňování a odpovídající požadavkům zákona o oceňování.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovení tržní hodnoty nemovitosti pro potřeby objednatele, v současném stavu, a to budovy restaurace s příslušenstvím bez č.pop., která je součástí pozemku parc.č. 243 s příslušenstvím, které tvoří budova evidovaná jako rodinný dům č.pop. 90, která je součástí pozemku parc.č. 242/1 a rodinný dům č.pop. 68, který je součástí pozemku parc.č. 240/1 s pozemky parc.č. 230, 240/1, 242/1, 243, 423 a 424, v k.ú. Ostrovačice, obec Ostrovačice.

### 6.2. Odpověď

Předmětem ocenění je standardní nemovitost, se kterou se běžně obchoduje a proto je pro ocenění použita porovnávací hodnota, která má zcela vypovídací charakter. Byl zvolený zcela standardní postup, odpovídající současným běžným postupům při oceňování a odpovídající požadavkům zákona o oceňování.

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly stanovené žádné podmínky

**TRŽNÍ HODNOTA**

**37 000 000 Kč**

slovy: Třicetsedmmilionů Kč



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 11. prosince 1995 č.j. Spr. 2622/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2255/10/2022 evidence posudků.

V Brně 14.03.2022



Ing. Romana Horňáková, BA  
Kalvodova 107/7  
602 00 Brno - Pisárky

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 2255/10/2022

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	17
Mapa obce a mapa lokality	2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2022 09:35:03

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583600 Ostrovačice

Kat.území: 716103 Ostrovačice

List vlastnictví: 377

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Nedbálek Richard JUDr., Nedbalova 480/17, Kohoutovice, 62300 Brno	630825/1928	

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	230	69	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	240/1	404	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ostrovačice, č.p. 68, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 240/1					
	242/1	292	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ostrovačice, č.p. 90, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 242/1					
	243	871	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 243					
	423	234	zastavěná plocha a nádvoří	zboženiště	
	424	463	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o Zástavní právo smluvní

pro zajištění pohledávek ze smlouvy o půjčce ve výši 5.500.000,--Kč, a to na vrácení půjčky ve výši 5.500.000,--Kč a budoucích pohledávek

Oprávnění pro

Palcr Dušan Ing., U Mrázovky 1986/17, Smíchov, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 690403/4841

Povinnost k

Parcela: 230, Parcela: 242/1, Parcela: 243

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2013.

V-16020/2013-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, Veškeré peněžité dluhy zástavce vůči zástavnímu věřiteli vzniklé na základě nebo v souvislosti s uznáním dluhu ze dne 21.7.2021 a/nebo smlouvami o půjčkách (zápůjčkách), ať už stávající či budoucí, podmíněné či nepodmíněné, které zahrnují, nikoliv však výlučně, dluhy vyplývající z- (a) veškerých povinností týkajících se splacení smluv o půjčkách (zápůjčkách) a splacení dlužné částky a/nebo uznání dluhu ze dne 21.7.2021; (b) veškerých nákladů, poplatků, odměn, úplat nebo výdajů, které mají být zaplacený, včetně nákladů na vymáhání dluhu ze smluv o půjčkách (zápůjčkách) a/nebo uznání dluhu ze dne 21.7.2021; (c) jakéhokoliv nároku na vzdání se

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2022 09:35:03

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583600 Ostrovačice

Kat.území: 716103 Ostrovačice

List vlastnictví: 377

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

bezodůvodného obohacení, náhrady škody či jiné újmy, nebo jiného plnění v souvislosti s neplatností, neúčinností, zdánlivostí či nevymahatelností uznání dluhu ze dne 21.7.2021 nebo jakéhokoliv práva zástavního věřitele, a to veškeré tyto dluhy uvedené pod písmeny (a) až (c) vzniklé v období ode dne poskytnutí půjček (zápůjček) a/nebo vystavení uznání dluhu ze dne 21.7.2021 do dne, který nastane 3 roky po 31.12.2026, a to do celkové výše částky 4.500.000,- Kč.

Zástavní právo smluvní zřízené zástavcem podle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 25.8.2021 ve prospěch zástavního věřitele

#### Oprávnění pro

Palcr Dušan Ing., U Mrázovky 1986/17, Smíchov, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 690403/4841

#### Povinnost k

Parcela: 230, Parcela: 242/1, Parcela: 243, Parcela: 423, Parcela: 424

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 07:00:27. Zápis proveden dne 10.11.2021.

V-21343/2021-703

Pořadí k 19.10.2021 07:00

#### o Zákaz zřízení

zástavce nesmí až do konce dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do zániku zástavního práva dle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 25.8.2021 (podle toho, který okamžik nastane dříve) převést (ani se zavázat převést) své vlastnické právo k nemovitostem bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele.

#### Oprávnění pro

Palcr Dušan Ing., U Mrázovky 1986/17, Smíchov, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 690403/4841

#### Povinnost k

Parcela: 230, Parcela: 242/1, Parcela: 243, Parcela: 423, Parcela: 424

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 07:00:27. Zápis proveden dne 10.11.2021.

V-21343/2021-703

Pořadí k 19.10.2021 07:00

#### o Zákaz zatížení

Zástavce až do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do zániku zástavního práva dle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 25.8.2021 (podle toho, který okamžik nastane dříve) nesmí zřídit ani umožnit zřízení jakéhokoliv jiného zatížení nebo zajištění nemovitostí, než je: (i) zástavní právo zřízené smlouvou o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 25.8.2021; nebo (ii) zatížení či zajištění předem písemně schválená zástavním věřitelem. Zástavce nesmí nemovitost zatížit zejména jakýmkoliv: zástavním právem, právem stavby, věcným břemenem (služabností či reálným břemenem), předkupním právem nebo jakýmkoliv jiným věcným právem třetí osoby jakkoliv omezující vlastníka nemovitostí.

#### Oprávnění pro

Palcr Dušan Ing., U Mrázovky 1986/17, Smíchov, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 690403/4841

#### Povinnost k

Parcela: 230, Parcela: 242/1, Parcela: 243, Parcela: 423, Parcela: 424

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 07:00:27. Zápis proveden dne 10.11.2021.

V-21343/2021-703

Pořadí k 19.10.2021 07:00

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2022 09:35:03

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583600 Ostrovačice

Kat.území: 716103 Ostrovačice

List vlastnictví: 377

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,  
190 00 Praha 9

Povinnost k

Nedbálek Richard JUDr., Nedbalova 480/17, Kohoutovice,  
62300 Brno, RČ/IČO: 630825/1928

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 8985/19-27 k 81 EXE-  
61/2020 12 ze dne 23.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2020  
19:12:33. Zápis proveden dne 27.01.2020; uloženo na prac. Praha  
Z-3766/2020-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 20.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2012.

V-4903/2012-703

Pro: Nedbálek Richard JUDr., Nedbalova 480/17, Kohoutovice, 62300 Brno RČ/IČO: 630825/1928

o Smlouva darovací ze dne 20.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2012.

V-4905/2012-703

Pro: Nedbálek Richard JUDr., Nedbalova 480/17, Kohoutovice, 62300 Brno RČ/IČO: 630825/1928

o Smlouva darovací ze dne 13.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2019 12:39:03.  
Zápis proveden dne 09.01.2020.

V-21864/2019-703

Pro: Nedbálek Richard JUDr., Nedbalova 480/17, Kohoutovice, 62300 Brno RČ/IČO: 630825/1928

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.03.2022 09:57:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 3





## Fotodokumentace



Pohled z ulice na budovu restaurace



Pohled na rodinný dům, navazující na budovu restaurace



Pohled na parkoviště naproti restaurace



Pohled do nádvoří budovy restaurace, nalevo je navazující přístavba garáží a napravo je kuželna





Boční pohled na budovu restaurace



Pohled na kuželnu



Dvorní pohled na budovu restaurace



Pohled na navazující dvorní křídlo a přístavbu garáží.





Pohled na přístavbu garáže od sousedního rodinného domu č.p. 68



Dvorní pohled na rodinný dům č.p. 68

**Interiér budovy restaurace - suterén**



**Sklad vybavený shozem**



**Sklad**





Kotelna



Sklad

**Interiér budovy restaurace - 1.NP**



**Kuchyně**



**Výčep**



Posezení ve výčepu



Sál



Přísálí



Vstup do výčepu z ulice





Salónek



Sociální zařízení pro muže



Sociální zařízení pro ženy



Kabinka sociální zařízení pro ženy



Šatna pro zaměstnance



Vstup ze dvora ke schodišti do 2.NP

**Budova restaurace -Interiér 2.NP**



Kancelář



Čtyřlůžkový apartmán - pokoj



Čtyřlůžkový apartmán – pokoj



Čtyřlůžkový apartmán - koupelna s WC





Dvoulůžkový apartmán – pokoj



Dvoulůžkový apartmán - koupelna s WC



Terasa, přístupná z apartmánu



Chodba

# Mapa obce







