

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 5955-55/2018

**NEMOVITÁ VĚC: provozní areál na LV 2272 v k.ú. Kostelec nad Orlicí**

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Kostelec nad Orlicí, k.ú. Kostelec nad Orlicí

Adresa nemovité věci: Husova 203, 517 41 Kostelec nad Orlicí

Vlastník stavby: Ing. Martin Jireš, Palackého nám. 28, 51741 Kostelec nad Orlicí, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Ing. Martin Jireš, Palackého nám. 28, 51741 Kostelec nad Orlicí, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.**

Adresa objednavatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů**

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****7 000 000 Kč až 7 500 000 Kč**

Stav ke dni : 22.3.2018

Datum místního šetření: 22.3.2018

Za přítomnosti: znalce a zástupce vlastníka

Počet stran: 22 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 26.3.2018 Ing. Jaroslav Fojtů**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenit provozní objekt Husova 203 v Kostelci nad Orlicí jako podklad pro dražbu

### Místopis

Město Kostelec nad Orlicí s kompletní občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou na trase silnice I/11 Hradec Králové - Šumperk - Ostrava asi 7 km JZ od okresního města Rychnov nad Kněžnou.

Objekt restaurace „ Spieglův dvůr ” po pravé straně ulice Husové asi 300 m od centrálního náměstí. Objekt je napojen na všechny potřebné inženýrské sítě a je příjezdný z veřejné komunikace - ulice Husové.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input checked="" type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. <input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:	1215/1 Město Kostelec nad Orlicí, Palackého náměstí 38, 51741 Kostelec nad Orlicí		

### Celkový popis

Dvoupodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem postavený do T s hlavním průčelím do ulice Husové. K původní části je z pravé strany při pohledu z ulice provedena dvoupodlažní přístavba s plochou střechou.

Dále soubor budov ve dvoře sloužících ke skladovým účelům a garážování OA.

#### Dispoziční řešení hlavní budovy:

V I.NP jsou restaurační prostory se skladovým zázemím, kuchyně a hygienické zařízení pro hosty a zaměstnance vše po kompletní rekonstrukci ve výborném ST stavu. Ve II.NP jsou řešeny bytové prostory a to následující: ze dvora přístupný byt 1+kk v době prohlídky užívaný jako kancelář. Po levé straně při pohledu ze dvora schodištěm přístupné dva byty ve II.NP, po pravé straně druhým schodištěm přístupné dva byty ve II.NP ze kterých je jeden byt ve špatném ST stavu nevhodný k užívání. Ostatní byty po částečné rekonstrukci v průměrném ST stavu

#### Ostatní stavby:

ve dvoře podél SZ části areálu proveden přízemní zděný sklad postavený do L v době prohlídky užívaný ke skladování. V objektu provedena vestavba dřevěného stropu rozdělující vnitřní část na dvě podlaží. V kratší straně objektu jsou dispozičně řešeny kanceláře v době prohlídky neužívané. Podél Z strany dvorní části areálu jsou postaveny přízemní garáže pro parkování OA, Po levé straně vjezdu do dvora je v havarijním stavu zděná část původních skladů, ve které jsou umístěny dvě garáže sloužící jako sklad.

Celý areál je oplocený, jsou provedeny přípojky splaškové a dešťové kanalizace, vody, plynu a el. energie.

**Podrobný popis jednotlivých objektů je uveden ve ZP č.2433/2017 ze dne 14.12.2017 znalce Renaty Haviřové a ve ZP č.6844/119-2016 znalce Karlíčka.**

### Silné stránky

- rozlehlé pozemky o celkové výměře 3 512 m<sup>2</sup>

### Slabé stránky

- nutnost dokončit započatou rekonstrukci

## RIZIKA

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

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo  
Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Předkupní právo  
Zahájení exekuce - Ing. Jireš Martin  
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)  
Zástavní právo smluvní

### Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
Komentář: Objekt je pronajímán v těchto částech:

## OBSAH

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na pozemku p.č.1204/1

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy celkem  
2.2. sklady ve dvoře  
2.3. garáže

### 3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

### 4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

### 5. Porovnávací hodnota

5.1. porovnávací hodnota

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. provozní objekt na pozemku p.č.1204/1

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

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	612,77 m <sup>2</sup>	3,70 m
II.NP	424,43 m <sup>2</sup>	3,70 m

**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
vrchní část I.NP	$26,10 \cdot 11,30 \cdot 7,40 + 14,80 \cdot 8,75 \cdot 6,00 + 10,20 \cdot 4,10 \cdot 4,00 + (13,50 \cdot 12,30 - 3,10 \cdot 6,30) \cdot 4,30$	3 756,80 m <sup>3</sup>
střešní část	$26,10 \cdot 11,30 \cdot 3,80/2 + 14,80 \cdot 8,75 \cdot 1,20/2 + 10,20 \cdot 4,10 \cdot 0,80/2 + (13,50 \cdot 12,30 - 3,10 \cdot 6,30) \cdot 2,20/2$	815,97 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část I.NP		3 756,80 m <sup>3</sup>
střešní část		815,97 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		4 572,77 m <sup>3</sup>

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	613
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	830
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	4 572,77
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	20 577 443
Stáří	roků	128
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>10 288 722</b>

**2. Věcná hodnota ostatních staveb****2.1. venkovní úpravy celkem**

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

přípojky inženýrských sítí

**Obestavěný prostor**

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
komplet	1	=	1,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
komplet		1,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1,00 m <sup>3</sup>

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	0
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	750 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	750 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	750 000
Stáří	roků	
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>375 000</b>

### 2.2. sklady ve dvoře

#### Věcná hodnota dle THU

viz. posudek Karlíčka

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	357,42 m <sup>2</sup>	3,10 m

### Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
celkem	1 944	=	1 944,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		1 944,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 944,00 m <sup>3</sup>

		<b>Ocenění</b>
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	357
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 944,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 400
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 400
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 609 600
Stáří	roků	70
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	70,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>1 982 880</b>

### 2.3. garáže

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

### **Obestavěný prostor**

#### **Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor	=	[m <sup>3</sup> ]
celkem	1066		1 066,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		1 066,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 066,00 m <sup>3</sup>

		<b>Ocenění</b>
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	0
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 066,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 198 000
Stáří	roků	
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	70,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>959 400</b>

### **3. Hodnota pozemků**

#### 3.1. pozemky

#### **Porovnávací metoda**

Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 500,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Celková cena pozemku [Kč]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	1204/1	3 209	500,00	1 604 500
zastavěná plocha a nádvoří	1204/3	112	500,00	56 000
zastavěná plocha a nádvoří	1241	191	500,00	95 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>3 512</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 756 000</b>

#### 4. Výnosová hodnota

##### 4.1. výnosová hodnota

výnosová hodnota propočtena na obvyklé nájemné v místě a čase

##### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

<b>č.</b>	<b>plocha - účel</b>	<b>podlaží</b>	<b>podlah. plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>nájem [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>	<b>nájem [Kč/měsíc]</b>	<b>nájem [Kč/rok]</b>	<b>míra kapit. [%]</b>
1.	Provozní prostory	I.NP	490	1 000	40 833	490 000	6,00
2.	Kancelářské prostory	II.NP	339	500	14 125	169 500	6,00

**Celkový výnos za rok:**

**659 500**

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	829
Reprodukční cena	RC	Kč	20 577 443
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	796
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	659 500
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	659 500
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	20 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	10 289
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	308 662
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	338 951
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	320 549
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>5 342 483</b>

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. porovnávací hodnota

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	829,76 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	4 572,77 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	612,77 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	3 512,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>provozní areál Týniště n/Orl.</b>
<b>Popis:</b>	Prodej restaurace 780 m <sup>2</sup> Týniště nad Orlicí - Křivice, okres Rychnov nad Kněžnou 2 540 000 Kč (3 256 Kč za m <sup>2</sup> ) Nabízíme Vám prodej restaurace, která se nachází v centru obce Křivice. Tato



víska, která je dnes městskou částí obce Týniště, leží obklopena lesy mezi Bolehoští, Ostašovicemi a Týništěm nad Orlicí. Nabízená restaurace z kamene, sloužící původně jako statek, má velkou kapacitu míst, byla dlouhou dobu úspěšně provozovaná a oblíbená. Hlavní budova disponuje několika prostory. Sklep, přízemí, patro a půda. V přízemí je místnost, zvaná také formanka s kuchyní, velký sál, kde se pořádaly různé společenské akce, zábavy apod. Na podlahách jsou parkety, dlažba, lino. Ze sálu vedou dveře na zastřešenou a částečně zasklenou zahrádku, která zvyšuje kapacitu pro více návštěvníků. Chodba vede na oddělené sociální zařízení a dále do patra, kam se dostaneme po nových dřevěných schodech. Zde se nacházejí dvě místnosti vhodné k bydlení. Krásná půda skýtá možnost dalšího využití objektu zbudováním dalších místností. Objekt je podsklepen. Topení je zajištěno kotlem na pevná paliva nebo plynem. Odpad je řešen septikem. Součástí nabízené nemovitosti je další budova, která nyní slouží jako technické zázemí pro uložení dřeva, uhlí na otop apod. Plocha pozemku činí 1417m<sup>2</sup>, z toho je 780m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 780,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - oceňovaný areál v lepší poloze	1,20
K4 Provedení a vybavení - v lepším ST stavu a vybavení	1,20
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,40
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší areál	1,20



Zdroj: Neuvedeno

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Poloha - oceňovaný areál v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší areál;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 540 000	780,00	3 256	2,61	<b>8 507</b>

**Název:** objekt Černíkovice

**Popis:** Prodej ubytovacího zařízení 965 m<sup>2</sup> Černíkovice, okres Rychnov nad Kněžnou 12 990 000 Kč (26 190 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízím Vám bytový dům s pěti byty o dispozici 2+1, s restaurací a krásnými sklepními prostory v Černíkovcích. Objekt prošel v roce 2013 celkovou rekonstrukcí, a to od základů. V přízemí se nachází restaurace s kapacitou cca 50 míst, ze které je řešen vstup do krásných sklepních prostor, dále kuchyň, sociální zázemí pro restauraci a personál, skladové prostory, byt 2+1, kotelna a garáž – plocha přízemí činí cca 245 m<sup>2</sup> a sklepní prostory cca 32 m<sup>2</sup>. Z přízemí je řešen vstup do druhého nadzemního podlaží, které má plochu cca 219 m<sup>2</sup>, a které disponuje čtyřmi byty o dispozici 2+1, každý byt má sociální zařízení a kuchyňku

**Užitná plocha:** 965,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný areál	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,20
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,20



Zdroj: Neuvedeno

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost 0,80				
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný areál; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;				
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
12 990 000	965,00	13 461	0,66	<b>8 932</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	8 507 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 720 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	8 932 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>8 720 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	829,76 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>7 235 507 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. provozní objekt na pozemku p.č.1204/1	10 288 721,50 Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. venkovní úpravy celkem	375 000,- Kč
2.2. sklady ve dvoře	1 982 880,- Kč
2.3. garáže	959 400,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	<b>3 317 280,- Kč</b>
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. pozemky	1 756 000,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. výnosová hodnota	5 342 483,30 Kč
<b>5. Porovnávací hodnota</b>	
5.1. porovnávací hodnota	7 235 507,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>7 235 507 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>5 342 483 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>15 362 002 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	1 756 000 Kč

<b>Komentář ke stanovení výsledné ceny</b>	
Věcná hodnota:	15 362 002,- Kč
Výnosová hodnota:	5 342 483,- Kč
Naegelliho hodnota při váze 1:5	7 012 403,- Kč
Porovnávací hodnota:	7 235 507,- Kč
Odhad obvyklé ceny:	7 200 000,- Kč

## Obvyklá cena

**7 000 000 Kč až 7 500 000 Kč**

slovy: Sedmmilionů Kč až Sedmmilionůpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

### Závěr

Odhad obvyklé ceny: 7 200 000,- Kč.

V Bystřici pod Hostýnem 26.3.2018

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5955-55/2018 znaleckého deníku.

### SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
fotodokumentace	8
snímek z PM	1
situování	2

#### interiéry restaurace v I.NP





**interiéry restaurace v I.NP**





byť v I.NP 1+kk



koupelna bytu 1+kk



byt ve II.NP



dtto



dtto



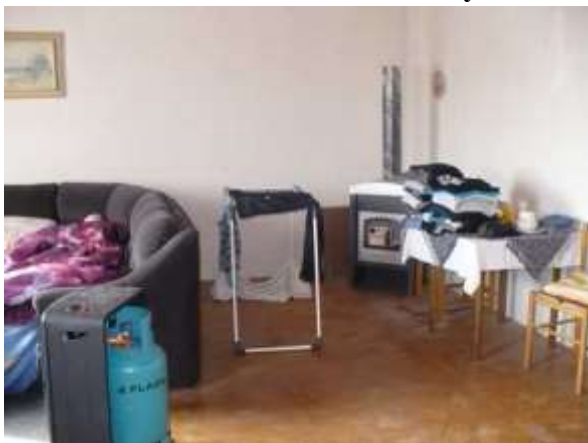
dtto

**byty ve II.NP**





**byt ve II.NP pravý vchod**





**neužívaný byt ve II.NP a půdní prostory**







**venkovní pohledy**



garáže ve dvoře



zdevastovaná část jk asanaci



zďný sklad ve dvoře



dtto



interiéry skladu ve dvoře



dtto

**pohledy**



interiéry mezipatra skladu ve dvoře



JZ pohled a vjezd do dvora



dvorní SUZ pohled



dvorní Z pohled

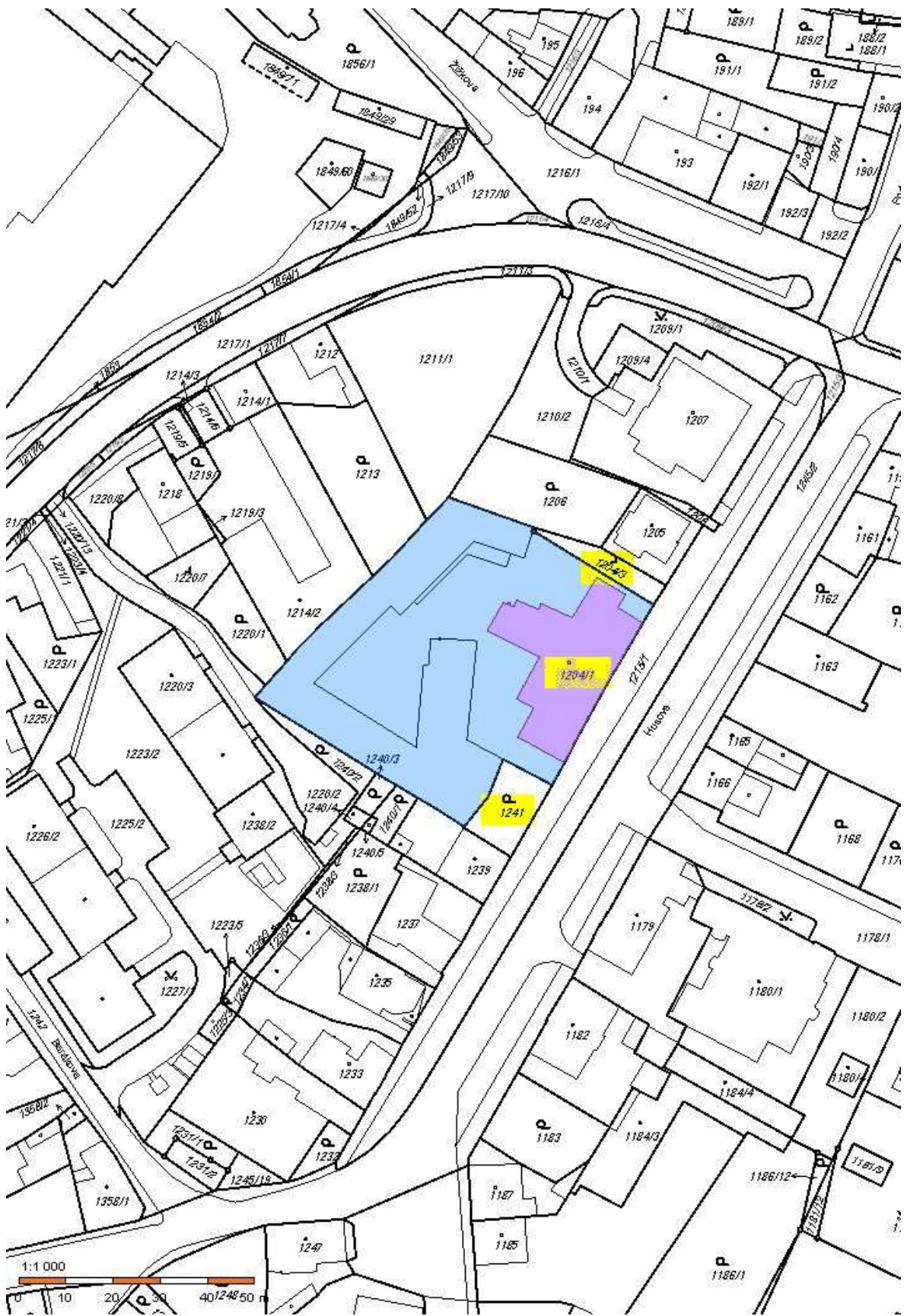


uliční pohled od JV



přístavba pův. objektu

**Kopie katastrální mapy ze dne 26.3.2018**



Pozemek p.č. 1204/1 v k.ú. č. 670197

**Mapa oblasti**



Pozemek p.č. 1204/1 v k.ú. č. 670197



Pozemek p.č. 1204/1 v k.ú. č. 670197

### Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1204/1 v k.ú. č. 670197