

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8069-533/2019

Objednatel znaleckého posudku: Ing. David Jánošík
insolvenční správce dlužníka společnosti PSJ, a.s.,
se sídlem Jiráskova 3960/32, 586 01 Jihlava
Gočárova tř. 1105/36, 500 02 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 40 INS
17963 / 2018.

Adresa předmětu ocenění: Uherčice č.p. 46, 671 07 Uherčice, okres Znojmo

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 05.03.2019

Zpracováno ke dni: 05.03.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.03.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 48/1; součástí pozemku je č.p. 46, rodinný dům v katastrálním území Uherčice u Znojma v obci Uherčice, okres Znojmo.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 46, obec Uherčice
Adresa předmětu ocenění:	Uherčice č.p. 46, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Uherčice
Ulice:	
Katastrální území:	Uherčice u Znojma

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.03.2019 za přítomnosti zástupce insolvenčního správce pana Libora Adamčiaka a nájemníka paní Danuše Skarlatudisové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 05.03.2019
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Uherčice
- výkresová a stavební dokumentace
- nájemní smlouva ze dne 28.04.2008, ve znění pozdějších dodatků, uzavřená s paní Danuší Skarlatudisovou, bytem Horníkova 6, Brno 628 00
- místní šetření ze dne 05.03.2019
- informace a údaje sdělené paní Danuší Skarlatudisovou při místním šetření
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů, pronájmů a nabídek
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům

5. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastník nemovitostí:</u>	<u>Podíl:</u>
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	1/1

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 48/1; součástí pozemku je č.p. 46, rodinný dům v katastrálním území Uherčice u Znojma v obci Uherčice, okres Znojmo.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložená stavební dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

Vybavení restaurace bylo částečně pořízeno na náklady nájemníka, jedná se především o barový pult, vybavení kuchyně, krbová kamna a sociální zařízení – toto vybavení není ve znaleckém posudku uvažováno.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná stavba je v katastru nemovitostí vedena jako rodinný dům. Na základě místního šetření lze prohlásit, že v současné době je převážně využívána ke komerční činnosti. V přízemí se nachází prostory restaurace, vč. potřebného zázemí, v prvním poschodí jsou pak nedokončené prostory, které byly projektovány jako ubytovací prostory a v druhém poschodí jsou pak dva pokoje, rovněž řešeny spíše pro komerční ubytování. Dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 3 nadzemní podlaží, je částečně podsklepen, nachází se zde půda. Stáří objektu nebylo dohledáno a odhadem bylo stanoveno na 90 a více let. Objekt byl rozsáhleji modernizován v 70. letech. Koncem 90. let pak byla provedena přízemní přístavba, v přízemí bylo dále modernizováno sociální zařízení, částečně podlahy, rozvody topení a radiátory, v prvním poschodí pak bylo provedeno zvýšení krovu nadezdívkou bočních křídel s novými krovy. Interiér v prvním poschodí nebyl dokončen, byly pouze vystavěny příčky, bez provedení dalších konstrukcí.

Základy jsou patrně smíšené, konstrukce objektu je patrně zděná, stropy jsou dřevěné trámové. Stavba má mansardovou střechu, nad přístavbou je střecha plochá, střešní krytinu tvoří bobrovka, nad přístavbou pak živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové.

Dispozičně je stavba řešena následovně:

V přízemí se nachází zádveří o výměře 2,40 m², prostor restaurace o výměře 68,05 m², salonek o výměře 27,96 m², kuchyně o výměře 34,88 m², WC o výměře 3,02 m², WC o výměře 4,37 m², WC o výměře 2,50 m², chodba o výměře 8,31 m², zádveří o výměře 10,45 m², hala o výměře 17,87 m², chodba o výměře 20,41 m², kotelna o výměře 7,89 m², sklad o výměře 8,38 m², sklad o výměře 3,96 m², sklad o výměře 3,96 m², sklad o výměře 7,52 m², WC o výměře 1,80 m², WC se sprchou o výměře 3,00 m², šatna o výměře 6,45 m², komora o výměře 2,34 m², sklad o výměře 1,80 m², sklad o výměře 1,60 m².

V prvním poschodí je pak chodba se schodištěm o výměře 19,80 m², dále plánován pokoj o výměře 21,10 m², pokoj o výměře 21,10 m², pokoj o výměře 23,28 m², pokoj o výměře 17,60 m², pokoj o výměře 17,60 m², pokoj o výměře 17,80 m², pokoj o výměře 23,28 m², WC o výměře 2,46 m², komora o výměře 2,46 m², sklad o výměře 3,25 m², sklad o výměře 4,03 m², šatna o výměře 3,23 m², sklad o výměře 2,53 m²

Ve druhém poschodí je chodba o výměře 18,20 m², pokoj o výměře 18,70 m², pokoj o výměře 18,70 m², sociální zařízení o výměře 7,50 m², sociální zařízení o výměře 8,50 m².

V suterénu je chodba s manipulačním prostorem, sklady.

Celková podlahová plocha nadzemních podlaží činí 500,04 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou v objektu dřevěná s dvojitým zasklením. Sociální zařízení tvoří WC, pisoáry, vany, sprchové kouty, umyvadla. V domě jsou dřevěné plné interiérové dveře, vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňské vybavení je běžné. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky. Podlahy jsou v přízemí tvořeny keramickou dlažbou, v prvním poschodí je pouze cementový potěr, v druhém poschodí jsou prkenné podlahy nebo dlažba. V suterénu je cementový potěr.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci. Plyn není připojen. V přízemí je rozvod centrálního vytápění s radiátory – nyní neužíváno, funkčnost neověřena. Stavba je vytápěna lokálně krbovými kamny nebo běžnými kamny na tuhá paliva, pro ohřev vody využíván bojler.

Stavba je vhodná k rozsáhlejší rekonstrukci. V prvním podlaží je patrná vlhkost stěn, plíseň a zatéká střechou v přístavbě. Druhé podlaží je třeba dokončit. Ve třetím podlaží je rovněž patrný zátok vody a plíseň. Střecha je celkově poškozena, izolace proti zemní vlhkosti nefunkční, některé konstrukce krátkodobé životnosti jsou zastaralé.

Pozemek parc. č. st. 48/1 o výměře 1070 m² je částečně zastavěn výše uvedenou stavbou. Dále se zde nachází dřevěný přístřešek/sklad a dřevěná terasa pro letní posezení. Je oplocen zděným plotem. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Dům je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno dodavatelů energií - zřizování a provozování vedení - bez vlivu na cenu objektu.

Dle územního plánu obce se pozemek nachází v zóně OX – občanská vybavenost smíšená.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.03.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 46, obec Uherčice

Rodinný dům č.p. 46 obec Uherčice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Uherčice, okres Znojmo	500 m ²	Před rekonstrukcí	1070 m ²	hostinec, ubytování
1	Oslovice, okres Znojmo	400 m ²	Dobrý	0 m ² (stavba na cizím pozemku)	restaurace, ubytování, garáže
2	Vratěšín, okres Znojmo	499 m ²	Dobrý	4078 m ²	restaurace, ubytování, kanceláře
3	Zálesí, okres Znojmo	300 m ²	Před rekonstrukcí	2002 m ²	hostinec, ubytování

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4.475,00 Kč	0,90	4.027,50 Kč	0.98	1.05	1.10	0.89	1.02	1.01	1.0378	3.880,81 Kč
2	4.989,98 Kč	0,90	4.490,98 Kč	0.96	1.00	1.10	1.10	1.02	0.98	1.1611	3.867,87 Kč
3	6.250,00 Kč	0,90	5.625,00 Kč	1.02	1.10	1.05	1.05	1.00	1.01	1.2494	4.502,16 Kč
Celkem průměr											4.083,61 Kč
Minimum											3.867,87 Kč
Maximum											4.502,16 Kč
Směrodatná odchylka - s											362,53 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3.721,08 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											4.446,14 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

4.083,61 Kč/m²

*

500,04 m²

= 2.041.969 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.040.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 46 obec Uherčice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Uherčice, okres Znojmo	500 m ²	Před rekonstrukcí	1070 m ²	hostinec, ubytování
1	Oslavice, okres Znojmo	400 m ²	Dobrý	0 m ² (stavba na cizím pozemku)	restaurace, ubytování, garáže
2	Vratětnín, okres Znojmo	499 m ²	Dobrý	4078 m ²	restaurace, ubytování, kanceláře
3	Zálesí, okres Znojmo	300 m ²	Před rekonstrukcí	2002 m ²	hostinec, ubytování

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	4.475,00	0,90	4.027,50
2	4.989,98	0,90	4.490,98
3	6.250,00	0,90	5.625,00
Maximální hodnota		5.625,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		4.027,50	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,3966	OK
Aritmetický průměr		4.714,49	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 46 obec Uherčice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Uherčice, okres Znojmo	500 m ²	Před rekonstrukcí	1070 m ²	hostinec, ubytování	X
1	Oslnovice, okres Znojmo	400 m ²	Dobrý	0 m ² (stavba na cizím pozemku)	restaurace, ubytování, garáže	1
2	Vratětnín, okres Znojmo	499 m ²	Dobrý	4078 m ²	restaurace, ubytování, kanceláře	2
3	Zálesí, okres Znojmo	300 m ²	Před rekonstrukcí	2002 m ²	hostinec, ubytování	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	4.475,00	0,90	4.027,50	1	4.027,50
2	4.989,98	0,90	4.490,98	2	8.981,96
3	6.250,00	0,90	5.625,00	3	16.875,00
Mezisoučet				6	29.884,46
<u>Celkem</u>					<u>4.980,74</u>

Základní cena: 4.980,74 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$4.980,74 * 0,8000 = \mathbf{3.984,59 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{3.984,59 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 500,04 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 1.992.295,00 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{1.990.000,-- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

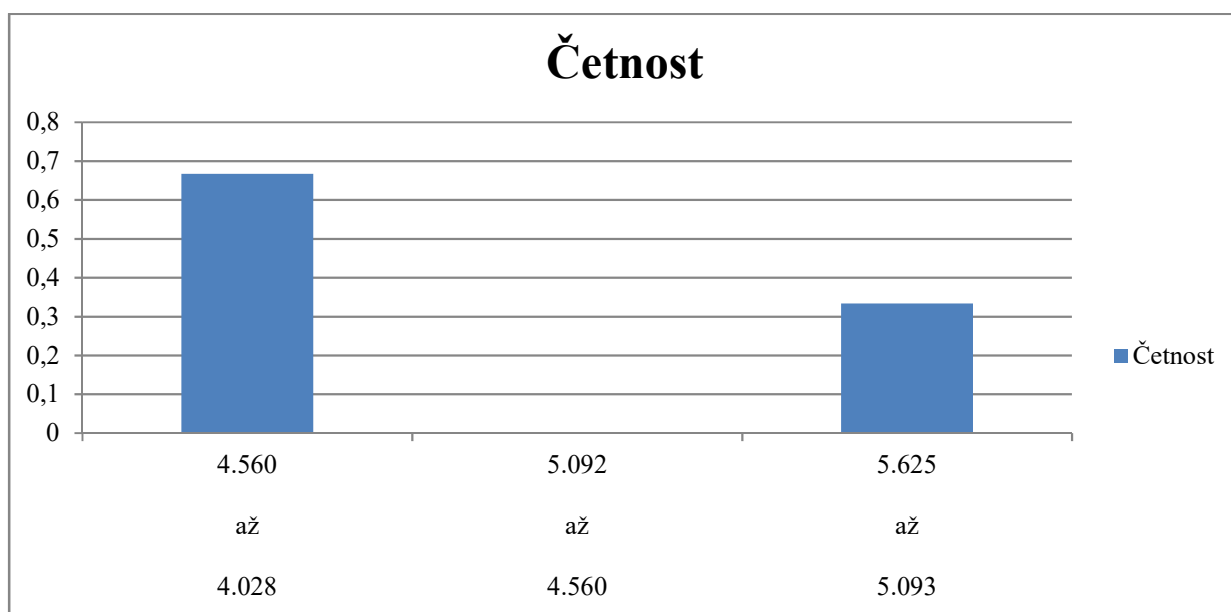
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	4.475,00	0,90	4.027,50
2	4.989,98	0,90	4.490,98
3	6.250,00	0,90	5.625,00

Střední hodnota	4.714,49
Medián	4.490,98
Rozdíl max-min	1.597,50
Minimum	4.027,50
Maximum	5.625,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.028	až	4.560	2	0.666666666666667
4.560	až	5.092	0	0
5.093	až	5.625	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 4.027,50 Kč/m² do 4.559,99 Kč/m²

* 500,04 m²

od 2.013.911,10 Kč do 2.280.177,40 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2.010.000,-- Kč do 2.280.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.040.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.990.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 2.010.000,-- Kč do 2.280.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.040.000 Kč

Slovy: dvamilionyčtyřicettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.03.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

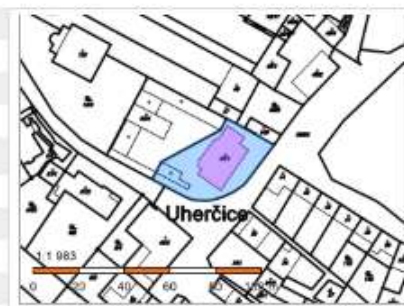
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8069-533/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 48/1
Obec:	Uherčice (595004)
Katastrální území:	Uherčice u Znojma (772836)
Číslo LV:	93
Výměra [m²]:	1070
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Uherčice (172839) č. p. 46; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 48/1
Stavební objekt:	č. p. 46
Adresní místa:	č. p. 46

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

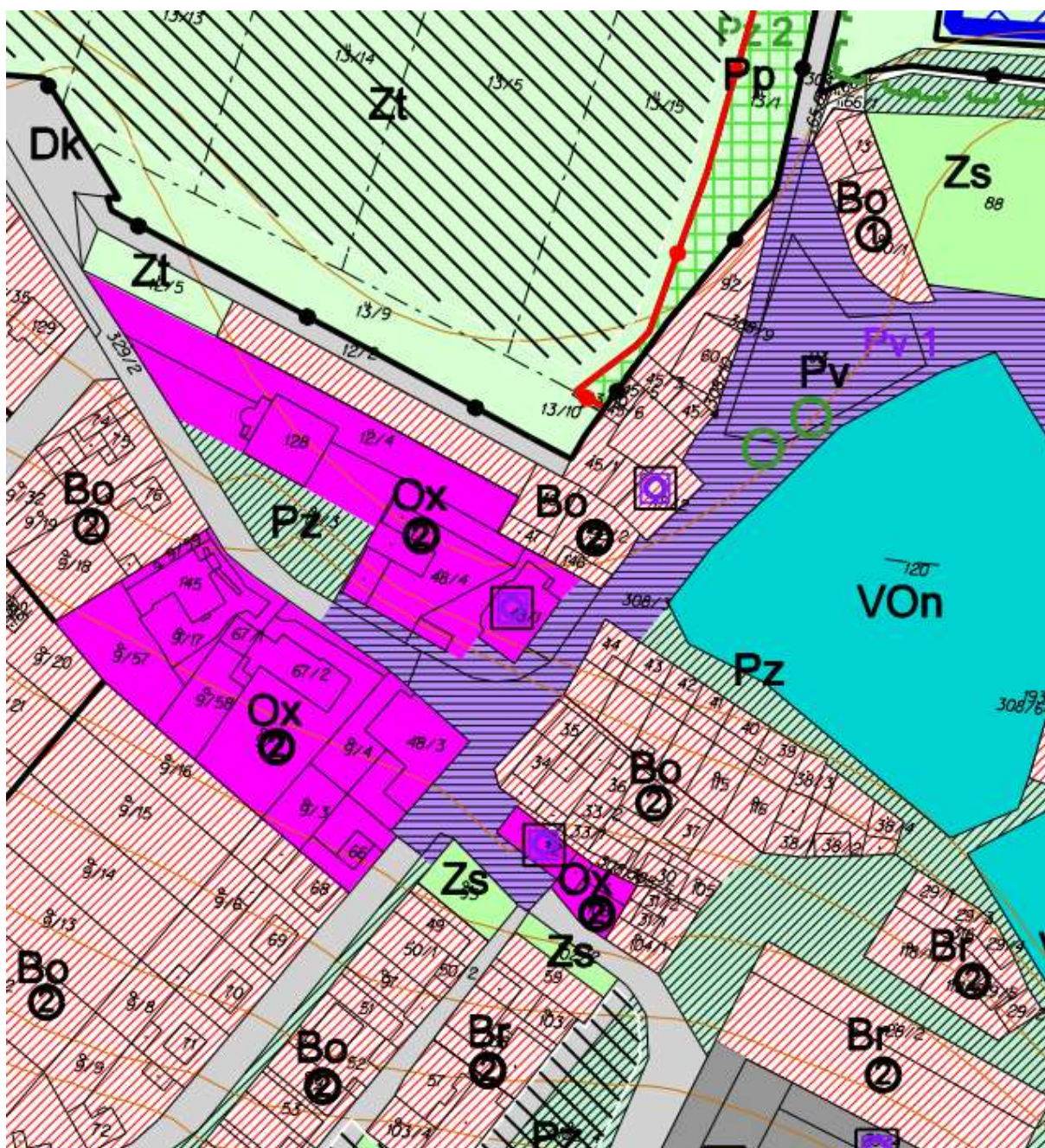
Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.
Změna výměr obnovou operátu

Územní plán

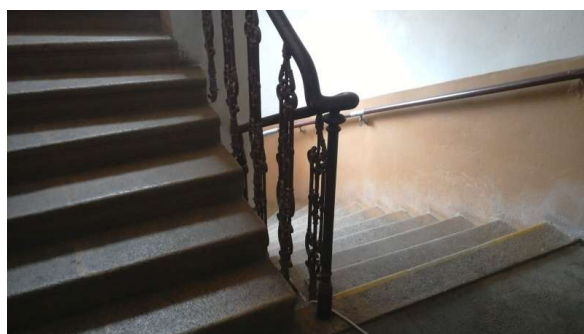
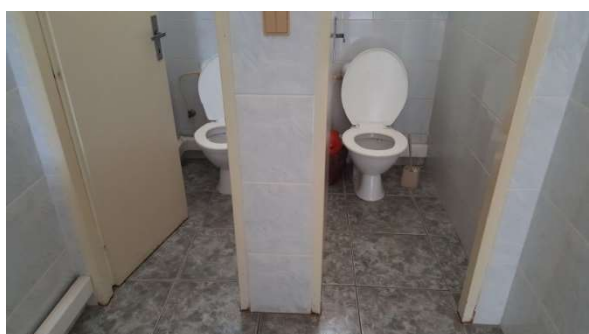
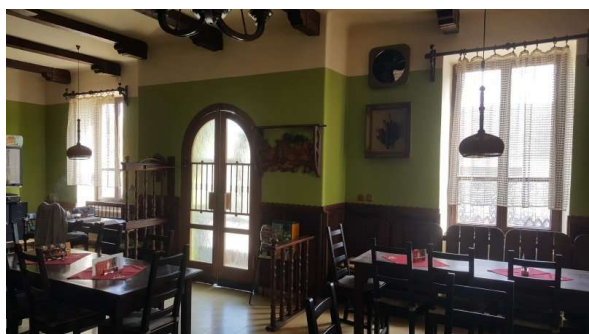


PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM:

Stabilizované	Návrhové

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
 Ox OBČANSKÁ VYBAVENOST SMÍŠENÁ
 Ok KULTURNÍ ZAŘÍZENÍ

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

1. Nebytový prostor / kancelář, 400 m², Oslnovice, okres Znojmo

1. Identifikace

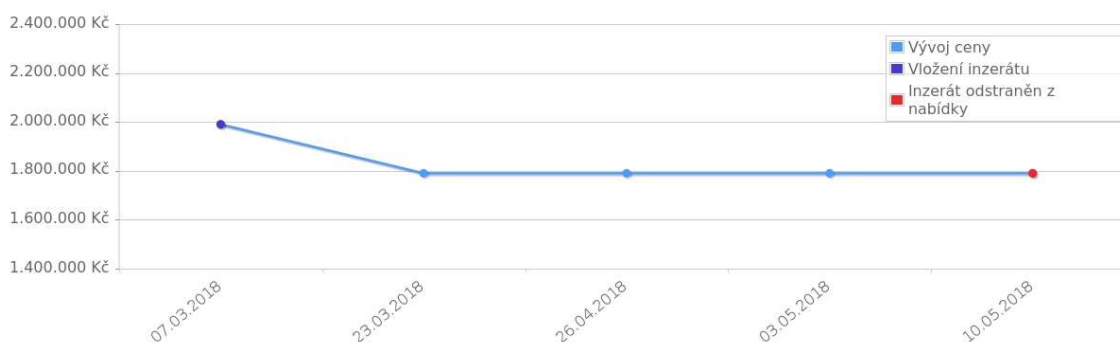


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 400 m², Oslnovice, okres Znojmo

Celková cena: 1.790.000 Kč

Adresa: Oslnovice, okres Znojmo

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Oslnovice, okres Znojmo	Plocha užitná	400
Cena	1 790 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi restauraci s kulturním sálem ve vyhledávané turisticko-rekreační oblasti na Vranovské přehradě. Budova restaurace a společenská místnosti se nacházející v bezprostřední blízkosti (cca 100 m) levého břehu po toku přehradní nádrže, v malebné zátocce s neopakovatelným výhledem na zříceninu hradu Cornštejn, v rekreační oblasti Chmelnice, jedné z nejmalebnějších a nejromantičtějších částí Vranovské přehrady. Vnitřní prostor restaurace pojme až sto návštěvníků, na venkovní zahrádce se může usadit až čtyřicet lidí, další atraktivní plocha v této budově slouží jako Music bar, kde je možno pořádat nerušeně diskotéky, zábavy, rauty a rodinné oslavy. Samozřejmostí jsou dostatečně prostorné skladovací a garážové plochy a plocha částečně vybavené kuchyně která bezprostředně navazuje na jídelnu. Dále je k dispozici recepce, ubytování pro personál a pracovní výtah. K restauraci je možné koupit i přiléhající objekt ubytování s 23 samostatnými jednotkami s vlastním sociálním zařízením a s kapacitou cca 92 lůžek. Budova je v dobrém technickém stavu a nevyžaduje zásadní stavebně technické úpravy. Nachází se na pozemcích jiných vlastníků s dlouhodobě

uzavřenou nájemní smlouvou na částku 20.000,- Kč/rok. Vzhledem ke skutečnosti, že turistika v České republice je na vzestupu, jedná se dle našeho názoru o výbornou investici do budoucnosti, pokud Vás moje nabídka oslovila, neváhejte si zavolat o bližší informaci, nemovitost Vám osobně velmi rád představím.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



2. Nebytový prostor / kancelář, 499 m², Vratěnin, okres Znojmo

1. Identifikace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 499 m², Vratěnin, okres Znojmo

Celková cena: 2.490.000 Kč

Adresa: Vratěnin, okres Znojmo

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Vratěnin, okres Znojmo	Podlahová plocha	499
Cena	2 490 000 Kč	Plocha užitná	499
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Prodej rozlehlého komerčního objektu ve Vratěnině, okr. Znojmo. Bývalá celnice o CP 4078 m² a ZP 499 m². Hraniční přechod mezi Vratěninem a Drosendorfem - Rakousko. V přízemí byla restaurace, kuchyně, kanceláře, v 1. NP a 2. NP pokoje a kanceláře. V přízemí domu sklady, kotelna. Součástí objektu jsou tři garáže. Objekt je v dobrém stavu, bezproblémový příjezd, vhodný k podnikání - autodoprava, ubytování, školící centrum, motorest a mnoho dalších možností. V okolí je krásná příroda s množstvím cyklostezek.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



3. Nebytový prostor / kancelář, 300 m², Zálesí, okres Znojmo

1. Identifikace

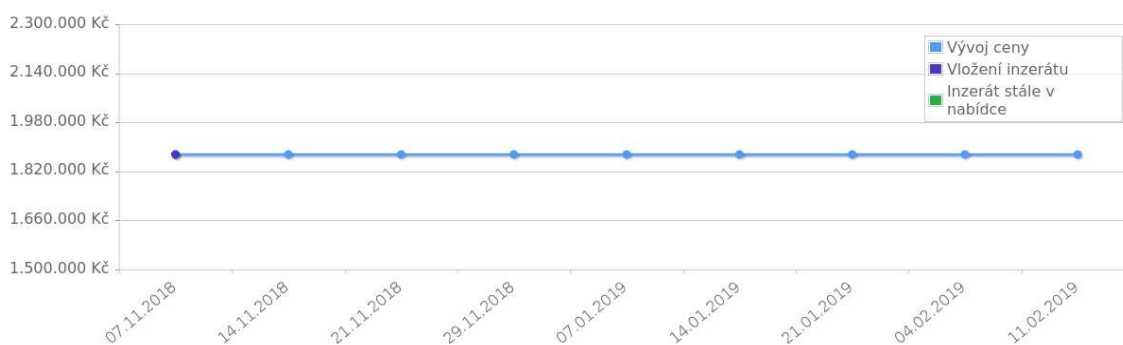


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 300 m², Zálesí, okres Znojmo

Celková cena: 1.875.000 Kč

Adresa: Zálesí, okres Znojmo

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Zálesí, okres Znojmo	Zastavěná plocha	961
Cena	1 875 000 Kč	Plocha užitná	300
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Před rekonstrukcí

Slovní popis

Nabízíme k prodeji komerční prostor v Zálesí okres Znojmo. Nachází se přímo u hlavní cesty směr Znojmo - Bítov, v žádané turistické lokalitě, cca 6km od Vranovské přehrady. Jedná se o dva samostatné domy s celkovou zastavěnou plochou 961m². Byla provedena rekonstrukce hlavního sálu kde jsou nové podlahy, stropy, sociální zařízení. Objekt s modrou fasádou sloužil dříve jako hostinec, druhý objekt jako konferenční sál s restaurací a kuchyní. Objekty jsou vhodné ke komerčnímu využití, např. restaurace, pension, cyklo - hotel apod. Možnost vybudování parkoviště přímo u hlavní cesty. Zaveden je 20 hodinový tarif na elektřinu, 380/400, voda je obecní + studna. Prodej je bez veškerého vybavení. Celková výměra pozemku je 2.000m² Cena za nemovitost je 1.875.000,-Kč + provize RK

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

