

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 529-25/2019**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Pozemek p.č.st.1254/1, jehož součástí je budova občanské vybavenosti č.p.881, včetně příslušenství, trvalých porostů a pozemků p.č.253/1, p.č.254/1, p.č.254/2, k.ú.Rozdělov Lapák 881, Kladno, 272 04</b>
Adresa nemovitosti	Lapák 881, Kladno, 272 04
Katastrální údaje:	Dle výpisu z KN LV č.41365: - pozemek p.č.st.1254/1 jehož součástí je stavba Rozdělov, č.p.881, občanská vybavenost - pozemek p.č.253/1 - pozemek p.č.254/1 - pozemek p.č.254/2
Pozemky:	p.č.st.1254/1, p.č.253/1, p.č.254/1, p.č.254/2
Vlastník stavby:	SJM Pavel Novotný, Dominova 2465/11, 15800 Praha 5 Stodůlky Magda Novotná, Šeříková 215, 27715 Kozly Tišice
Vlastník pozemku:	SJM Pavel Novotný, Dominova 2465/11, 15800 Praha 5 Stodůlky Magda Novotná, Šeříková 215, 27715 Kozly Tišice

### **OBJEDNATEL**

Adresa:	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b> Čimická 780/61, 18100 Praha 8	
Telefon:		IČ:29135419
e-mail:	\$customer.email	DIČ: CZ29135419

### **ZHOTOVITEL**

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b> Chelčického 686, 533 51 Pardubice	
Telefon:	735038308	IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

**ÚČEL POSUDKU:** nedobrovolná dražba

**OBVYKLÁ CENA**

**7 000 000 Kč**

Datum místního šetření: 28.11.2018

Datum zpracování : 15.2.2019

Počet stran: 1616 stran Počet příloh: 10 stran

**V Pardubicích dne 15.2.2019**

## SEZNAM

1. ÚVOD
  - Souhrn
  - Znalecký úkol
  - Místní šetření
  - Určení obvyklé ceny
  
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
  - Definice pojmů
  - Oceňovací metody
  
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
  - Identifikace nemovitosti
  - Místopis
  - Celkový popis nemovitosti
  - Poloha a dopravní dostupnost
  - Přístup a příjezd
  - Pronájem
  - Vyhodnocení rizik
  
4. VÝPOČTY
  - Výpočet
  - Komentář k určení ceny
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
  
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
  - Znalecká doložka
  
6. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>Pozemek p.č.st.1254/1, jehož součástí je budova občanské vybavenosti č.p.881, včetně příslušenství, trvalých porostů a pozemků p.č.253/1, p.č.254/1, p.č.254/2, k.ú.Rozdělov</b>
Adresa nemovitosti	Lapák 881, Kladno, 272 04
Katastrální údaje:	Dle výpisu z KN LV č.41365: - pozemek p.č.st.1254/1 jehož součástí je stavba Rozdělov, č.p.881, občanská vybavenost - pozemek p.č.253/1 - pozemek p.č.254/1 - pozemek p.č.254/2
Pozemky:	p.č.st.1254/1, p.č.253/1, p.č.254/1, p.č.254/2

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

určení obvyklé ceny nemovité věci jako podkladu pro dražbu

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 28.11.2018 za přítomnosti pouze znalce. Areál i hlavní stavba jsou zdevastované, volně přístupné.

### URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

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 prodeji 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **DEFINICE POJMŮ** (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu ( viz níže ).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek ( např. nemovitou věc ) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

#### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

### **OCEŇOVACÍ METODY** (definování oceňovacích metod)

#### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

### **3. NÁLEZ A OCENĚNÍ**

#### **NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)**

Nemovitost:	<b>Pozemek p.č.st.1254/1, jehož součástí je budova občanské vybavenosti č.p.881, včetně příslušenství, trvalých porostů a pozemků p.č.253/1, p.č.254/1, p.č.254/2, k.ú.Rozdělov</b>
Adresa nemovitosti	Lapák 881, Kladno, 272 04
Katastrální údaje:	Dle výpisu z KN LV č.41365: - pozemek p.č.st.1254/1 jehož součástí je stavba Rozdělov, č.p.881, občanská vybavenost - pozemek p.č.253/1 - pozemek p.č.254/1 - pozemek p.č.254/2
Pozemky:	p.č.st.1254/1, p.č.253/1, p.č.254/1, p.č.254/2
Vlastník stavby:	SJM Pavel Novotný, Dominova 2465/11, 15800 Praha 5 Stodůlky, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Magda Novotná, Šeříková 215, 27715 Kozly Tišice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	SJM Pavel Novotný, Dominova 2465/11, 15800 Praha 5 Stodůlky, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Magda Novotná, Šeříková 215, 27715 Kozly Tišice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

#### **MÍSTOPIS**

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Kladno je statutární město ve středních Čechách. Je největším městem Středočeského kraje. Rozdělov je městská část nacházející se na západním okraji města, cca 3 km od centra. Jedná se o lokalitu s převažující funkcí bydlení, s veškerou dostupnou občanskou a technickou vybaveností.

#### **CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI**

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Jedná se o uzavřený hotelový areál, tvořený pozemkem p.č.st.1254/1 jehož součástí je budova č.p.881 bývalého hotelu La Park, vedená jako stavba občanské vybavenosti, dále pozemkem ostatní plochy p.č.253/1, na jehož části je postavený kurt, pozemkem ovocného sadu p.č.254/1, na jehož části se nachází vjezd, živichná parkovací plocha a trvalé porosty a pozemkem p.č.254/2, na kterém je živichná zpevněná plocha tvořící příjezd k provozní části objektu. Nemovitost je oplocená, dle územního plánu napojená na veřejný rozvod elektřiny a vody. Na pozemku p.č.254/2 se dle dokumentace nachází studna a rezervoár. Kanalizace dle dokumentace přístavby hotelu ústí do jímky. Hlavní vjezd do areálu je dvoukřídlovými vraty na malé nádvoří u severní štítové stěny, kde je též hlavní vstup. Zásobovací vjezd do areálu je v severozápadním rohu. Vjezd na parkovací plochu pro hosty je v severovýchodním rohu areálu. Stavba byla pravděpodobně postavena v 70.letech minulého století jako rekreační zařízení pro děti (v roce 1975 byla projektována přípojka vysokého napětí). Později se začal užívat jako hotel s ubytovací, stravovací a provozní částí. V roce 1993 byla zkolaudovaná vnitřní rekonstrukce lůžkové části hotelu, dispoziční změny kuchyně, jídelny, zřízení vinárny v suterénu, nový komín a instalace vzduchotechniky. V dokumentaci rekonstrukce je zvýšena kapacita lůžek. Pokoje jsou jednolůžkové a dvoulůžkové se sociálním zařízením. V roce 1996 byla zkolaudovaná přístavba salonku, provedená z jižní strany k budově hotelu. Navazuje na stávající restauraci. Provozní křídlo objektu, situované kolmo k příjezdové komunikace má dvě nadzemní podlaží a podkroví, ubytovací křídlo má jedno nadzemní podlaží a podkroví s mansardovou střechou podél jižní fasády. Stavba je z větší části podsklepená. Dispozice objektu dle projektové dokumentace stavebních úprav :

1.PP - technické zázemí, sociální zařízení, sklady, vinárna

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

1.NP - recepce, schodiště, sociální zařízení, sklady, jídelna, bar, salonek, 9 pokojů dvoulůžkových (předsín, pokoj, koupelna), terasa

2.NP - sklady, sociální zařízení, 12 pokojů dvoulůžkových, 5 pokojů jednolůžkových, terasa

Podkroví v provozním křídle.

Areál je od roku 2016 neužíván. Hlavní stavba je z větší části zdevastovaná, volně přístupná. Střešní konstrukce

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI		
Stavba dokončena v roce:	Cca 70.léta	
Dílčí rekonstrukce v roce	1996	
Rekonstrukce stavby v roce	1993	
Rekonstrukce stavby:	<input checked="" type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	havarijní	

ubytovací části je částečně odkrytá, krytina uvolněná nebo chybějící. Do objektu zatéká nejen střechou, ale poškozenými, či chybějícími okenními otvory. Vybourané jsou zařizovací předměty, úpravy povrchů, výplně otvorů, vytrhané rozvody. Suť a vybourané hmoty zůstaly na podlaze. Budova je neužitelná. Oprava je vzhledem k rozsahu poškození a zničení nákladná. Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, jímka, zpevněné plochy nádvoří, parkovací a provozní plochy, terasy, oplocený tenisový kurt, anglické dvorky, oplocení s vjezdovými vraty a vstupními vrátky, dále dle podkladové dokumentace studna s rezervoárem. Vše ve zhoršeném technickém stavu nebo poškozené a chybějící.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
pokoje	1446	15001	6270	1782

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ – dle projektové dokumentace rekonstrukce					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	ÚT				
Popis: ústřední vytápění z kotelny v 1.PP - k datu místního šetření kotelna zdevastovaná					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input checked="" type="checkbox"/> volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST	
Poloha v obci	Oplocený bývalý hotelový areál hotelu La Park je situovaný v zeleni na okraji lesoparku, na konci slepé ulice Lapák, přístupné ze silnice Kladno Velká Dobrá, v městské části Rozdělov, se kterou není stavebně srostlý. Vzdálenost od souvislé zástavby je cca 1,5km, vzdálenost od zastávky autobusu je cca 550m, vzdálenost od dálnice D6 je cca 2,8km.
Počet obyvatel	68804

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II., III.tř.			

**PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM**

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

**PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY**

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
209	Statutární město Kladno	jedná se zpevněnou přípojku

**PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)**

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy:

Doba nájmu:

Výše nájmu:

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

**VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI****Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

Dle výpisu z KN LV č.41365: stavba není užívána

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přidatné spoluvlastnictví

**Rizika spojená s umístěním nemovitosti**



# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Nezjištěno	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Nezjištěno	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

## Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Dle výpisu z KN LV č.41365 na nemovitosti vázne:

- zástavní právo smluvní
- zákaz zcizení
- zahájení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- věcné břemeno kabelového vedení nízkého napětí a měřicího bodu odběru elektrického proudu a chůze a jízdy související s provedením elektrické přípojky, nemají vliv na hodnotu nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ano	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

## Rizika ostatní

areál není delší dobu užíván, hlavní stavba je zdevastována, areál není v současném stavu užitelný

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 41365			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kladno
Obec:	Kladno	Katastrální území:	Rozdělov
Ulice:	Lapák	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
hotelový areál			
SJM Pavel Novotný - Dominova 2465/11 , 15800 Praha 5 Stodůlky			
Magda Novotná - Šeříková 215 , 27715 Kozly Tišice			

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
hotel	občanská vybavenost	č.p.: 881	pozemku p.č.st.1254/1
<b>Pozemky</b>			
st1254/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 236 m <sup>2</sup>	zastavěný objektem č.p.881 a zpevněnou přístupovou plochou
253/1	ostatní plocha jiná plocha	5 223 m <sup>2</sup>	užívaná jako jednotný funkční celek
254/1	ovocný sad	8 409 m <sup>2</sup>	užívaná jako jednotný funkční celek
254/2	ovocný sad	133 m <sup>2</sup>	technická plocha

**4. VÝPOČTY****VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.PP	322,00	23,30
1.NP	750,00	488,40
2.NP	565,00	454,57
podkroví	145,00	55,00
<b>Celkem</b>	<b>1 782</b>	<b>1 021</b>

**Výčet místností**

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	technické prostory	233,00 m <sup>2</sup>	0,10	23,30 m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>233,00 m<sup>2</sup></b>		<b>23,30 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	10 pokojů 2L	192,30 m <sup>2</sup>	1,00	192,30 m <sup>2</sup>
	komunikace	58,60 m <sup>2</sup>	1,00	58,60 m <sup>2</sup>
	provozní prostory a zázemí	100,40 m <sup>2</sup>	1,00	100,40 m <sup>2</sup>
	stravovací prostory	121,40 m <sup>2</sup>	1,00	121,40 m <sup>2</sup>
	terasa	157,00 m <sup>2</sup>	0,10	15,70 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>629,70 m<sup>2</sup></b>		<b>488,40 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	12 pokojů 2L	279,00 m <sup>2</sup>	1,00	279,00 m <sup>2</sup>
	5 pokojů 1L	84,60 m <sup>2</sup>	1,00	84,60 m <sup>2</sup>
	komunikace	88,86 m <sup>2</sup>	1,00	88,86 m <sup>2</sup>
	terasa	21,10 m <sup>2</sup>	0,10	2,11 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>473,56 m<sup>2</sup></b>		<b>454,57 m<sup>2</sup></b>
<b>3.NP-podkroví - odhad</b>				
	podkroví	110,00 m <sup>2</sup>	0,50	55,00 m <sup>2</sup>
	<b>3.NP - celkem</b>	<b>110,00 m<sup>2</sup></b>		<b>55,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>1 446 m<sup>2</sup></b>		<b>1 021 m<sup>2</sup></b>

**Výpočet obestavěného prostoru**

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.PP	322,00	3,50	1 127,00
1.NP	750,00	3,75	2 812,50
2.NP	565,00	3,15	1 779,75
Podkroví	145,00	3,80	551,00
<b>Obestavěný prostor celkem</b>			<b>6 270,00</b>

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové s izolací
Zdivo	zděné cihelné, obvodové tl.450mm
Stropy	betonové
Střecha	krov dřevěný vázaný - poškozený
Krytina	plechová - poškozená
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou - poškozené
Vnitřní omítky	štukové - poškozené
Fasádní omítky	štukové - poškozené
Vnější obklady	obklad štítu a mansardy palubkami
Vnitřní obklady	keramické - poškozené nebo chybějící
Schody	betonové s úpravou povrchu - poškozené
Dveře	dřevěné a náplňové - poškozené nebo chybějící
Okna	dřevěná zdvojená, dvojitá, střešní - poškozené nebo chybějící
Podlahy obytných místností	keramická dlažba, textilní krytina - poškozené nebo chybějící
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba - poškozené nebo chybějící
Vytápění	ÚT s kotlem - poškozený nebo chybějící
Elektroinstalace	světelný a motorový rozvod - poškozené nebo chybějící
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody - poškozené
Zdroj teplé vody	pravděpodobně el.zásobníky - poškozené nebo chybějící
Instalace plynu	
Kanalizace	standardní - poškozené nebo chybějící
Vybavení kuchyně	poškozené nebo chybějící
Vnitřní vybavení	poškozené nebo chybějící
Záchod	poškozené nebo chybějící
Ostatní	

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	750
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	6 270,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 700
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	42 009 000
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	0
Opotřebení odhadem	%	95,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>2 100 450</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č.1254/1 je zastavěný budovou hotelu, terasy a přístupové plochy. Pozemky p.č.253/1 a p.č.254/1 jsou ve skutečnosti užívány jako jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem. Pozemek p.č.254/2 je ve skutečnosti zastavěný zásobovací plochou. Pozemky jsou mírně J skloněné, společně oplocené. Jsou přístupné z veřejné komunikace, napojené na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny. Pozemky jsou v územním plánu vedené v území občanského vybavení komerční zařízení.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Stavební pozemky občanského vybavení v lokalitě a okolí jsou omezeně obchodované. Komerční pozemky pro výrobu, skladování, administrativu se nabízejí v rozpětí 1500 - 3000 Kč/m<sup>2</sup>.

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha jiná plocha	253/1	5 223	400		2 089 200
ovocný sad	254/1	8 409	400		3 363 600
ovocný sad	254/2	133	400		53 200
zastavěná plocha a nádvoří	st1254/1	1 236	1 000		1 236 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>15 001,0</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>6 742 000</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficien t celkový	Upravená cena
Ubytovací zařízení fungující penzion v lokalitě elektřina, plyn technický stav : po rekonstrukci v roce 2008	220,00	240,00	6 pokojů	5 400 000	24 545	0,52	12 763
							
<b>Hodnocení:</b> výrazně lepší technický stav omezená možnost využití omezená možnost dalšího rozšíření menší nemovitost							
Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficien t celkový	Upravená cena
Ubytovací zařízení ubytovací zařízení vyššího standardu čerpadlo technický stav : velmi dobrý	3 500,00	22 808,0 0	22 pokojů	100 000 000	28 285	0,13	3 677
							
<b>Hodnocení:</b> atraktivnější lokalita vyšší standard vybavení širší rozsah využití možnost dalšího rozšíření							
Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficien t celkový	Upravená cena

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Ubytovací zařízení 700,00 457,00 4 byty, 1 20 000 000 28 571 0,11 3 142  
nebyt

ubytovací zařízení bytového charakteru parkovací místa 1.NP+2.NP nebytový prostor 220m2 byt 3+kk 147m2 byt 2+kk 82,5m2 byt 2+kk 79,66m2 byt 3+kk 108,13m2 technický srtav : novostavba



**Hodnocení:**vyšší standard vybavení širší rozsah využití menší nemovitost a pozemek

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	3 142 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 200 000 Kč
Průměrná jednotková cena	6 527 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	6 328 400 Kč
Maximální jednotková cena	12 763 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	13 031 000 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>6 527 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>6 664 067 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Nemovitost je oceněna jako prázdňá, bez závazků. Na hlavní stavbě jsou viditelné závady, které převodem nemovitost nezaniknou. Při ocenění popis nemovitosti vychází z omezené podkladové dokumentace poskytnuté k nahlédnutí stavebním úřadem. Vzhledem k tomu, že objekt je ve zdevastovaném stavu, konstrukce a vybavení jsou poškozená nebo chybějící. Některé prostory jsou obtížně přístupné. K dispozici nebyla dokumentace podkroví provozního křídla objektu.

### Silné stránky nemovitosti

- + sousedství lesoparku a sportovišť
- +velikost pozemku možnost dalšího rozšíření

### Slabé stránky nemovitosti

- zdevastovaná hlavní stavba
- omezený rozsah využití

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	8 842 450 Kč
Porovnávací hodnota	6 664 067 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>7 000 000 Kč</b>

Slovy : sedmmilionů Kč

Vypracoval : **Ing. Pavel Čoudek**

V Pardubicích dne: 15.2.2019

-----  
**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

## 5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 519-25 /2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
kopie KM	1
mapa oblasti, mapa obce	1
fotodokumentace	4
Výpis z KN LV č.41365	4

### Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

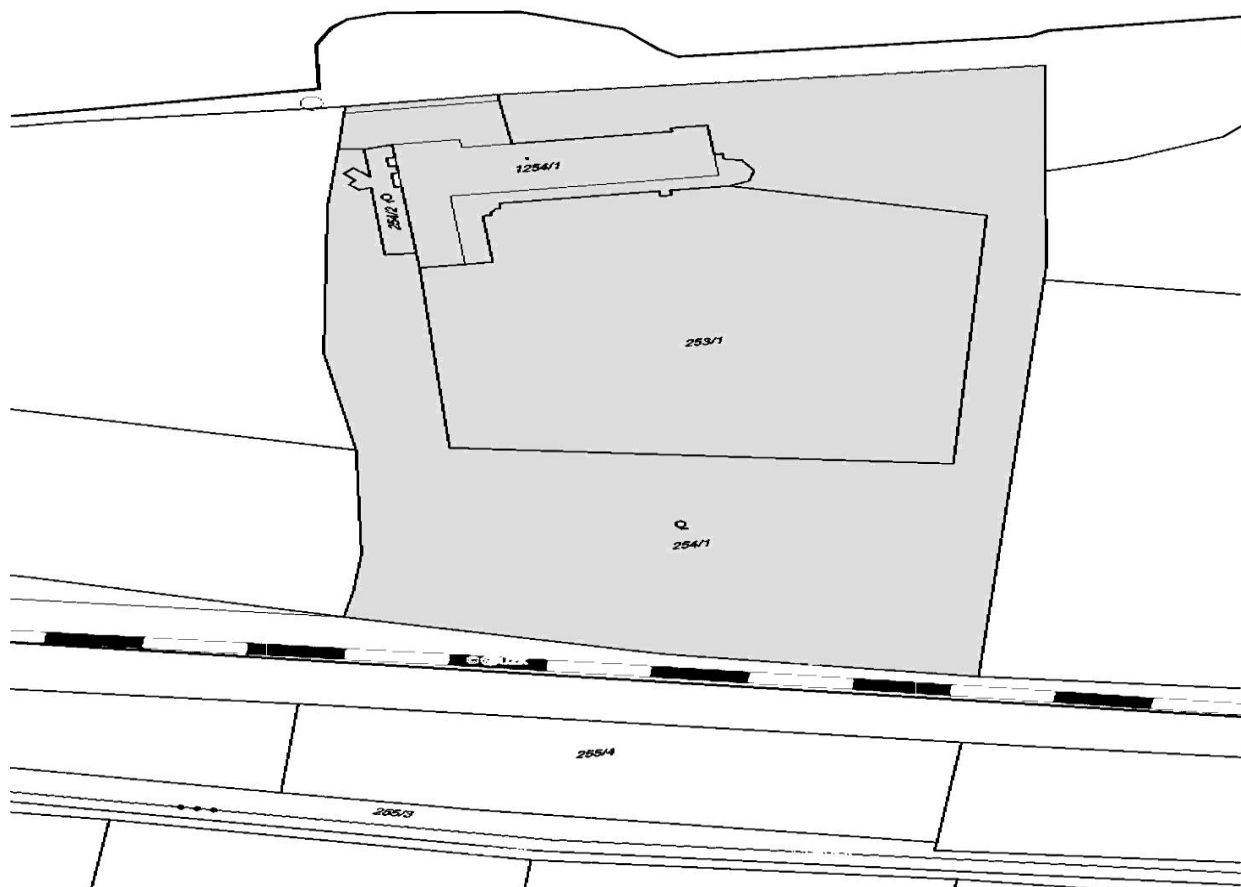


**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

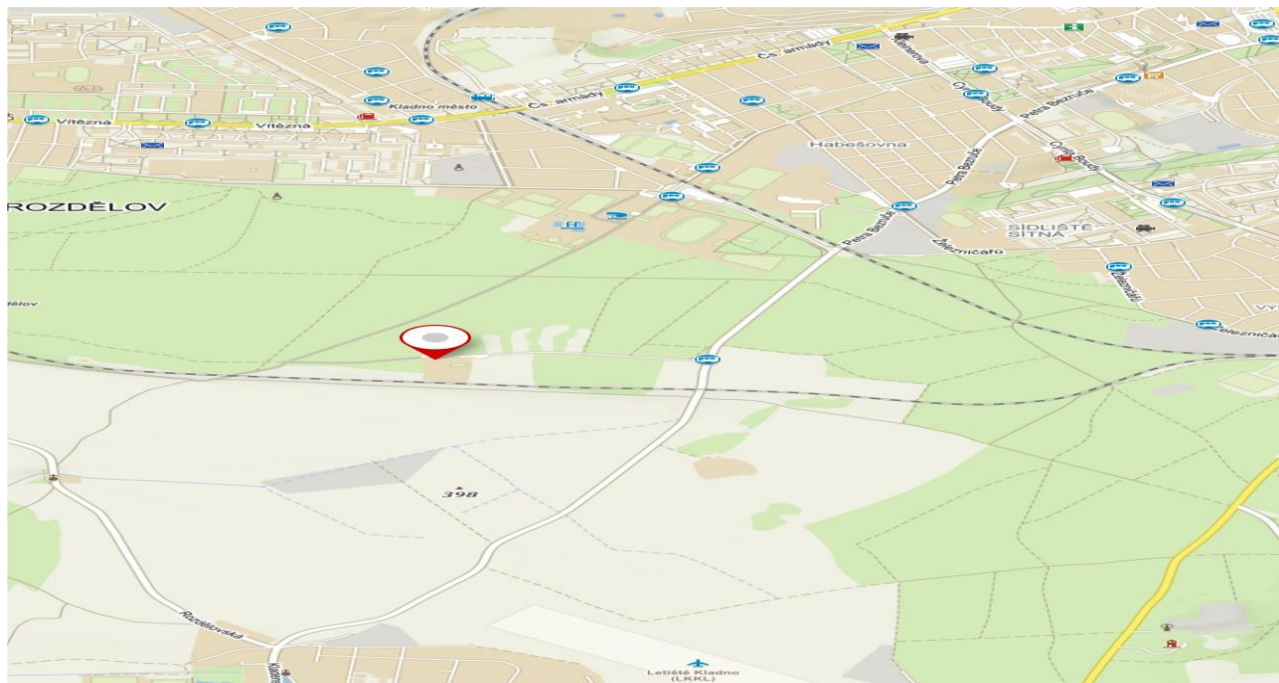
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

## SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

## FOTODOKUMENTACE



**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

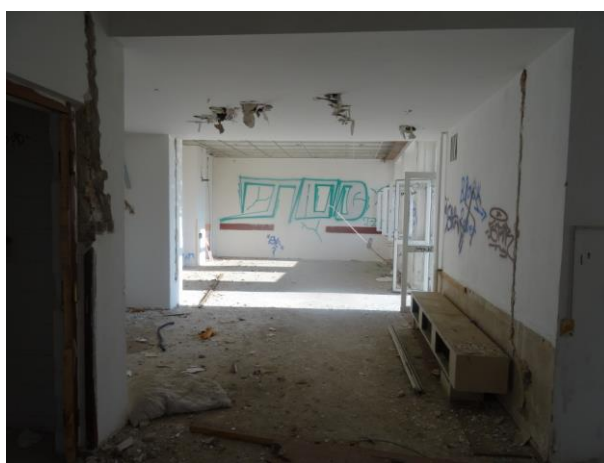
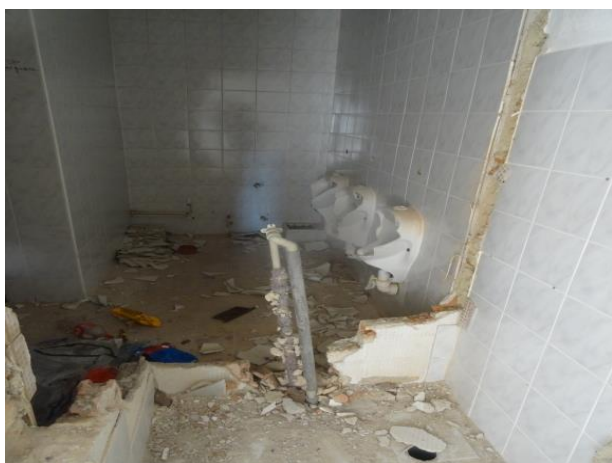
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

