

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1210-46/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. objektu hotelu La Park č.p. 881 v části obce Rozdělov, který je součástí pozemku st. parcela č. 1254/1 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemků ve funkčním celku parcela č. 253/1 - ostatní plocha, parcela č. 254/1 - ovocný sad a parcela č. 254/2 - ovocný sad vše na LV 41365 pro katastrální území Rozdělov a obec Kladno.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
e-mail: info@zuom.cz
IČ: 02777339 DIČ: CZ02777339

Zadavatel: Insolvency Group v.o.s., jednající jako insolvenční správce dlužníka Novotná Magda, Šeříkova 215, Tišice, r.č. 7962111036, sp. zn. KSPH 61 INS 3901/2018, RČ/IČO: 07342764, pan Mgr. Ing. Richard Jasinský
Na výsluní 201/13
100 00 Praha

Číslo jednací: KSPH 61 INS 3901/2018

| | |
|---|----------------------|
| TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé | 21 500 000 Kč |
|---|----------------------|

Počet stran: 48 včetně příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.4.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 26.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. objektu hotelu La Park č.p. 881 v části obce Rozdělov, který je součástí pozemku st. parcela č. 1254/1 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemků ve funkčním celku parcela č. 253/1 - ostatní plocha, parcela č. 254/1 - ovocný sad a parcela č. 254/2 - ovocný sad vše na LV 41365 pro katastrální území Rozdělov a obec Kladno zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.4.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredokereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 7.4.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře, oceňované nemovitosti byly volně přístupné. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz apod.
- Územní plán - sídelního útvaru statut. města Kladno
- vlastní znalecký posudek č. 529-25/2019 ze dne 15.2.2019
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 nepronajímají 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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 novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou 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

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. 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 např. v úrovni nabídkových cen.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

Následně bude analýza dat provedena 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. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému či podobnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za celek a jednotková cena za měrnou jednotku (m²). Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytežit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako 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 nepronajímají 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 přikládána 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.

Obvyklou cenu nelze přesně zjistit či stanovit, lze ji pouze odhadnout na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s větší přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot. Nutno též konstatovat, že ocenění obvyklou cenou pro účely vypořádání spoluvlastnického podílu není oceněním dle zvláštních předpisů, které je podmínkou pro ocenění dle platné oceňovací vyhlášky.

Problém může nastat při zjišťování obvyklé ceny u nemovitých věcí, kdy oceňujeme nemovitost, která se ve stejném či obdobném druhu v místě či okolí a v daném čase nenachází. Nebo se nachází, ale není s ní obchodováno či je takového druhu, který není s oceňovanou nemovitostí ani shodný ani obdobný. V takovém případě obvyklá cena neexistuje, neboť v daném místě a čase se s obdobnými či stejnými nemovitostmi běžně neobchoduje.

Pro zjištění obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu s obdobnými objekty a pozemky, z konzultace u místních realitních kanceláří a z údajů získaných z veřejných zdrojů na různých realitních serverech. Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že stejné nemovité věci či nemovitosti obdobné s obdobným technickým stavem se v lokalitě nenacházejí a není s nimi běžně obchodováno.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kladno, k.ú. Rozdělov
Adresa nemovité věci: Lapák 881, 272 01 Kladno

Vlastnické a evidenční údaje

paní Magda Novotná, Šeříkova 215, 27715 Tišice, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace. Rozměry stavby byly převzaty z původně vypracovaného posudku z roku 2019. Porovnáním na místě samém bylo zjištěno, že uvedené výměry odpovídají skutečnosti.

Místopis

Kladno je statutární město ležící ve Středočeském Kraji cca 30 km severozápadně od Hl. m. Prahy V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura a kompletní občanská vybavenost.

Oceňovaný areál bývalého hotelu Le Park č.p. 881 se nachází cca 1 km jižně od souvisle zastavěné části města v části obce Rozdělov v ulici Lapák v lokalitě bez okolní zástavby. Od zastavěné části obce je areál oddělen místním lesoparkem. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Statut. města Kladno. Lokalita je územním plánem Statut. města Kladno určena k převažující funkci občanského vybavenosti s možností výstavby komerčních objektů, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území, jižní část výměry areálu zasahuje do ochranného pásma dráhy.

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: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

209 Statut. město Kladno

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o uzavřený hotelový areál, tvořený pozemkem st. parcela č. 1254/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 881 bývalého hotelu La Park, vedená jako stavba občanské vybavenosti, dále pozemky parcela č.253/1 - ostatní plocha, na jehož části výměry je vystavěn tenisový asfaltový kurt, parcela č. 254/1 - ovocný sad, na jehož části výměry se nachází vjezd do areálu živičná parkovací plocha a trvalé porosty a parcela č. 254/2 - ovocný sad, na kterém je živičná zpevněná plocha tvořící příjezd k provozní části objektu. Areál je oplocený, dle územního plánu sídelního útvaru Statut. města Kladno napojená na veřejný rozvod elektřiny a vody. Na pozemku parcela č.254/2 - ovocný sad se dle dokumentace nachází studna a rezervoár. Kanalizace dle dokumentace přístavby hotelu ústí do vlastní 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.

Popis objektu č.p. 881

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. 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 komunikaci 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.

Dům má půdorysný tvar písmene „L“, je částečně podsklepený, dvojpodlažní se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví v části půdorysu. Objekt byl užíván pro přechodné ubytování a jako restaurace s kompletním zázemím (všechno zařízení a vybavení bylo ke dni ocenění demontováno či zničeno).

Dispozice objektu hotelu dle projektové dokumentace stavebních úprav :

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

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 hotelu je od roku července roku 2016 neužíván a neudržován. Hlavní stavba je z větší části zdevastovaná, volně přístupná. Střešní konstrukce ubytovací části je snesená, krytinu tvoří pouze dřevěné prkenné bednění, na mnoha místech navíc chybějící. Do objektu zatéká nejen střechou, ale i poškozenými či vysklenými běžnými či francouzskými okny. Vybourané jsou zařízeníové předměty, chybí vnitřní dveře, poškozeny jsou úpravy povrchů, výplně otvorů a jsou i vytrhané vnitřní rozvody elektro či vytápění. Suť a vybourané hmoty či další vnesený odpad zůstává na podlahách většiny místností. Budova je, bez předchozí celkové rekonstrukce, neuzivatelná. Většina prvků stavby ve zhoršeném technickém stavu nebo poškozené a chybějící. Obhlídkou nebyly zjištěny zjevné statické poruchy stavby.

Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, kanalizační jímka, zpevněné plochy nádvoří, parkovací a provozní plochy, terasy, oplocený tenisový asfaltový kurt, anglické dvorky, oplocení s vjezdovými vraty a vstupními vrátky a studna s rezervoárem (stav nebylo možno ověřit). Vše ve zhoršeném technickém stavu nebo poškozené a chybějící.

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 |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

| | |
|-----|--|
| ANO | Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí) |
|-----|--|

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: - Věcné břemeno vedení kabelového vedení nízkého napětí a měřicího bodu odběru elektrického proudu zatěžující část výměry parcely č. 254/1 s oprávněním pro pozemky parcela č 251/3 a parcela č. 251/4 - viz LV č. 41365. Právní účinky zápisu ke dni 27.2.2009. Vliv tohoto věcného břemene na obvyklou cenu je zcela marginální a byl zohledněn v provedeném porovnání.

- Věcné břemeno chůze a jízdy zatěžující parcelu č. 254/1 s oprávněním pro pozemky parcela č 251/3 a parcela č. 251/4 - viz LV č. 41365. Právní účinky zápisu ke dni 27.2.2009. Vliv tohoto věcného břemene na obvyklou cenu je zcela marginální a byl zohledněn v provedeném porovnání.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Oceňovaná stavba hotelu č.p. 881 je od července 2016 neužívána, dlouhodobě není prováděna běžná údržba, objekt je volně přístupný, není ochráněn proti působení povětrnostních vlivů (do objektu výrazně zatéká) a dlouhodobě nekontrolovaně chátrá.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Hotel La Park č.p. 881
2. Tenisový kurt na p.č. 253/1
3. Oceňované pozemky tvořící funkční celek

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno vedení zatěžující část parcely č. 254/1
2. Věcné břemeno chůze a jízdy zatěžující parcelu č. 254/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Hotel La Park č.p. 881

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Tenisový kurt na p.č. 253/1

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Oceňované pozemky

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Areál objektu hotelu Le Park č.p. 881

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření (vnitřní prohlídka bytu nebyla znalci umožněna), bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Hotel La Park č.p. 881 v části obce Rozdělov v obci Kladno
Adresa předmětu ocenění: Lapák 881
272 01 Kladno
LV: 41365
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Kladno
Katastrální území: Rozdělov
Počet obyvatel: 68 896

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 154,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města. | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města. | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a | III | 1,00 |

| | | |
|--|-----|------|
| katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | | |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | III | 1,03 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,65 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby | IV | -0,01 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Samoty | V | -0,10 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,08 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,01 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,10 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | -0,03 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností | IV | 0,10 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,631}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,683}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,631$

1. Hotel La Park č.p. 881

Dům má půdorysný tvar písmene „L”, je částečně podsklepený, dvojpodlažní se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví v části půdorysu. Objekt byl užíván pro přechodné ubytování a jako restaurace s kompletním zázemím (všechno zařízení a vybavení bylo ke dni ocenění demontováno či zničeno).

Dispozice objektu hotelu dle projektové dokumentace stavebních úprav :

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

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 s provozními prostory je v provozním křídle.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|-----------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|
| 1.PP | 322,00 m ² | 3,50 m | 1 127,00 |
| 1.NP | 750,00 m ² | 3,75 m | 2 812,50 |
| 2.NP | 565,00 m ² | 3,15 m | 1 779,75 |
| podkroví a zastřešení | 145,00 m ² | 3,80 m | 551,00 |
| Součet | 1 782,00 m² | | 6 270,25 |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $6\,270,25 / 1\,782,00 = 3,52$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,782,00 / 4 = 445,50$ m²

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|-----------------------|--------------------|---|-------------------------|
| 1.PP | (322,00)*(3,50) | = | 1 127,00 m ³ |
| 1.NP | (750,00)*(3,75) | = | 2 812,50 m ³ |
| 2.NP | (565,00)*(3,15) | = | 1 779,75 m ³ |
| podkroví a zastřešení | (145,00)*(3,80) | = | 551,00 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1.PP | PP | 1 127,00 m ³ |
| 1.NP | NP | 2 812,50 m ³ |
| 2.NP | NP | 1 779,75 m ³ |
| podkroví a zastřešení | Z | 551,00 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 6 270,25 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|--|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové pasy s izolací | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné konstrukce do tl. 45 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | vložkové keramické Miako a betonové | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný trámový krov | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pouze částečné dřevěné bednění | P | 10 |
| 5. Krytiny střech | chybí | C | 90 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | štuková omítka | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | štukové | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné keramické obklady | S | 10 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | chybí | C | 90 |
| 10. Schody | železobetonové s běžným povrchem | S | 100 |
| 11. Dveře | plastové vstupní | S | 10 |
| 11. Dveře | chybí | C | 90 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | plastová zdvojená | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | keramická dlažba, PVC, cementový potěr | S | 50 |
| 14. Povrchy podlah | chybí | C | 50 |
| 15. Vytápění | etážový rozvod | S | 10 |
| 15. Vytápění | chybí | C | 90 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 10 |
| 16. Elektroinstalace | chybí | C | 90 |
| 17. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | teplá a studená voda | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | chybí | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | chybí | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | chybí | C | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | chybí | C | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | chybí | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30 | 100 | 1,00 | 6,30 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 100 | 1,00 | 15,00 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,70 | 10 | 0,46 | 0,12 |
| 5. Krytiny střech | C | 2,70 | 90 | 0,00 | 0,00 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 10 | 1,00 | 0,31 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | C | 3,10 | 90 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|-----------------------------|---|------|-----|------|------|
| 10. Schody | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 10 | 1,00 | 0,38 |
| 11. Dveře | C | 3,80 | 90 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 50 | 1,00 | 1,65 |
| 14. Povrchy podlah | C | 3,30 | 50 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 10 | 1,00 | 0,49 |
| 15. Vytápění | C | 4,90 | 90 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 10 | 1,00 | 0,58 |
| 16. Elektroinstalace | C | 5,80 | 90 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 2,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 4,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů 65,23
 Koeficient vybavení K₄: 0,6523

Ocenění

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9348 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,8966 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,6523 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4200 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 703,46 |
| Plná cena: 6 270,25 m ³ * 3 703,46 Kč/m ³ | = | 23 221 620,07 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 60 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|------------------------|
| * | 0,250 |
| = | 5 805 405,02 Kč |
| * | 0,631 |
| = | 3 663 210,57 Kč |

Hotel La Park č.p. 881 - zjištěná cena

= **3 663 210,57 Kč**

2. Tenisový kurt na p.č. 253/1

Jedná se o tenisový asfaltový kurt vystavěný na části výměry parcely č. 253/1. Výměra kurtu je cca 520 m². Technický stav průměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | | |
|---|---------------------------------|--|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby: | § 17 | |
| Typ stavby: | 7. Plochy a úpravy území | |
| Objekt | Plochy pro tělovýchovu nekryté | |
| Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): | z kameniva - prolévaného živicí | |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2411 | |
| Množství: | | 520,00 m ² plochy upravené, zastavěné |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | | |

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 408,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,7350 |
| Základní cena upravená cena Kč/m ² | = | 1 227,47 |
| Plná cena: 520,00 m ² * 1 227,47 Kč/m ² | = | 638 284,40 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|----------------------|
| Stáří (S): 29 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 50 = 58,0 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 58,0 % / 100) | * | 0,420 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 268 079,45 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,631 |
| Cena stavby CS | = | 169 158,13 Kč |
| Tenisový kurt na p.č. 253/1 - zjištěná cena | = | 169 158,13 Kč |

3. Oceňované pozemky tvořící funkční celek

Oceňované pozemky st. parcela č. 1254/1 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 253/1 - ostatní plocha, parcela č. 254/1 - ovocný sad a parcela č. 254/2 - ovocný sad leží v k.ú. Rozdělov v části obce Rozdělov a tvoří jednotný funkční celek. Příjezd k pozemkům je umožněn po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Statut. města Kladno a v místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie a vody. Neleží v zátopové oblasti, část výměry pozemku parcela č. 254/1 leží v ochranném pásmu železnice.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,631**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,631 = 0,631$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 2 154,- | 0,631 | | 1 359,17 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---|-------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1254/1 | 1 236 | 1 359,17 | 1 679 934,12 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - manipulační plocha | 253/1 | 5 223 | 1 359,17 | 7 098 944,91 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - manipulační plocha | 254/1 | 8 409 | 1 359,17 | 11 429 260,53 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - manipulační plocha | 254/2 | 133 | 1 359,17 | 180 769,61 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 15 001 | | 20 388 909,17 |
| Oceňované pozemky tvořící funkční celek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | = | 20 388 909,17 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | * | 1 / 1 |

Oceňované pozemky tvořící funkční celek - zjištěná cena celkem = 20 388 909,17 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno vedení zatěžující část parcely č. 254/1

Část výměry pozemku parcela č. 254/1 - ovocný sad je zatížena věcným břemenem vedení kabelového vedení nízkého napětí a měřicího bodu odběru elektrického proudu ve prospěch pozemků parcela č. 251/3 a parcela č. 251/4 vše v k.ú. Rozdělov a je zapsáno na předloženém LV. Věcné břemeno služebnosti stezky je ve výpočtovém modelu započteno, systém neumožňuje jinak, z celého funkčního celku pozemků.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

| Název | Zjištěná cena [Kč] | Simulované nájemné (5% ZC) [Kč] | náklady [Kč] | roční užitek [Kč] |
|-------|-----------------------|------------------------------------|-----------------|----------------------|
| | | | | |

| | | | | |
|--|----------------------|--------------|--|----------|
| Oceňované pozemky tvořící funkční celek | | | | |
| 20 388 909,17 | 1 019 445,46 | 0,00 | | |
| | celkový roční užitek | 1 019 445,46 | | |
| měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem * | 91,00 / 15 001,00 | = | | 6 184,22 |
| Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok] | | | | 6 184,22 |
| Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně | | | | |
| Typ pozemku: Stavební pozemek | | | | |
| Koeficient míry užitku | | * | | 0,50 |
| Roční užitek: [Kč] | | = | | 3 092,11 |
| Míra kapitalizace: 10,00 % | | | | |
| $CB_N = \text{roční užitek} / p$ | | | | |
| $CB_N = 3 092,11 / 10,0 \%$ | | | | |

Hodnota věcného břemene činí = 30 921,10 Kč

2. Věcné břemeno chůze a jízdy zatěžující parcelu č. 254/1

Pozemek parcela č. 254/1 - ovocný sad je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch pozemků parcela č. 251/3 a parcela č. 251/4 vše v k.ú. Rozdělov a je zapsáno na předloženém LV. Věcné břemeno zatěžuje celou výměru pozemku s popisem rozsahu ve smlouvě. Četnost využívání věcného břemene není stanovena, využívání je nepravdělné a nahodilé a parcelu zatěžuje nepodstatně. Z těchto důvodů nelze stanovit roční užitek práva a proto je věcné břemeno oceněno paušální částkou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hotel La Park č.p. 881

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

Popis - viz výše.

Užitná plocha

| Název | | | | Užitná plocha |
|-------|--|--|--|---------------|
|-------|--|--|--|---------------|

1.PP

| | | | |
|--------------------|-----------------------|------|-----------------------|
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha |
| technické prostory | 233,00 m ² | 1,00 | 233,00 m ² |

233,00 m²

1.NP

| | | | |
|----------------------------|-----------------------|------|-----------------------|
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha |
| 10x 2L pokoj | 192,30 m ² | 1,00 | 192,30 m ² |
| chodba | 58,60 m ² | 1,00 | 58,60 m ² |
| provozní prostory a zázemí | 100,40 m ² | 1,00 | 100,40 m ² |
| stravovací prostory | 121,40 m ² | 1,00 | 121,40 m ² |

| | | | | |
|-----------------------|-----------------------|------|-----------------------|-------------------------------|
| terasa | 157,00 m ² | 0,00 | 0,00 m ² | |
| | | | | 472,70 m² |
| 2.NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| 12x 2L pokoj | 279,00 m ² | 1,00 | 279,00 m ² | |
| 5x 1L pokoj | 84,60 m ² | 1,00 | 84,60 m ² | |
| chodby a komunikace | 88,86 m ² | 1,00 | 88,86 m ² | |
| terasa | 21,10 m ² | 0,50 | 10,55 m ² | |
| | | | | 463,01 m² |
| podkroví a zastřešení | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| provozní prostory | 110,00 m ² | 0,80 | 88,00 m ² | |
| | | | | 88,00 m² |
| | | | | 1 256,71 m² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-----------------------|------------------------------------|--------|
| 1.PP | 322,00 | 3,50 m |
| 1.NP | 750,00 | 3,75 m |
| 2.NP | 565,00 | 3,15 m |
| podkroví a zastřešení | 145,00 | 3,80 m |
| | 1 782,00 m² | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|-----|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| PP | 1.PP | (322,00)*(3,50) = | 1 127,00 |
| NP | 1.NP | (750,00)*(3,75) = | 2 812,50 |
| NP | 2.NP | (565,00)*(3,15) = | 1 779,75 |
| Z | podkroví a zastřešení | (145,00)*(3,80) = | 551,00 |
| | Obestavěný prostor - celkem: | | 6 270,25 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové pasy s izolací |
| 2. Svislé konstrukce | zděné konstrukce do tl. 45 cm |
| 3. Stropy | vložkové keramické Miako a betonové |
| 4. Krov, střecha | dřevěný trámový krov |
| 5. Krytiny střech | pouze částečné dřevěné bednění |
| 5. Krytiny střech | chybí |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | štuková omítka |
| 8. Úprava vnějších povrchů | štukové |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné keramické obklady |
| 9. Vnitřní obklady keramické | chybí |
| 10. Schody | železobetonové s běžným povrchem |
| 11. Dveře | plastové vstupní |
| 11. Dveře | chybí |
| 12. Vrata | kovová |
| 13. Okna | plastová zdvojená |

| | |
|-----------------------------|--|
| 14. Povrchy podlah | keramická dlažba, PVC, cementový potěr |
| 14. Povrchy podlah | chybí |
| 15. Vytápění | etážový rozvod |
| 15. Vytápění | chybí |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová |
| 16. Elektroinstalace | chybí |
| 17. Bleskosvod | chybí |
| 18. Vnitřní vodovod | teplá a studená voda |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí |
| 20. Vnitřní plynovod | chybí |
| 21. Ohřev teplé vody | chybí |
| 22. Vybavení kuchyní | chybí |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | chybí |
| 24. Výtahy | chybí |
| 25. Ostatní | chybí |
| 26. Instalační pref. jádra | chybí |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena | 6 500 Kč/m ³ |
| Množství | 6 270,25 m ³ |
| Reprodukční cena | 40 756 625 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|-------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | 6,10 | 2 486 154 | 2 486 154 | 9,37 |
| 2. Svislé konstrukce | 15,30 | 6 235 764 | 6 235 764 | 23,50 |
| 3. Stropy | 8,10 | 3 301 287 | 3 301 287 | 12,44 |
| 4. Krov, střecha | 6,20 | 2 526 911 | 2 526 911 | 9,52 |
| 5. Krytiny střech | 2,90 | 1 181 942 | 0 | 0,00 |
| 5. Krytiny střech | 2,90 | 1 181 942 | 0 | 0,00 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 | 244 540 | 244 540 | 0,92 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 7,30 | 2 975 234 | 2 975 234 | 11,21 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,30 | 1 344 969 | 1 344 969 | 5,07 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 3,20 | 1 304 212 | 130 421 | 0,49 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 3,20 | 1 304 212 | 0 | 0,00 |
| 10. Schody | 2,70 | 1 100 429 | 1 100 429 | 4,15 |
| 11. Dveře | 3,70 | 1 507 995 | 150 800 | 0,57 |
| 11. Dveře | 3,70 | 1 507 995 | 0 | 0,00 |
| 12. Vrata | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 13. Okna | 5,80 | 2 363 884 | 2 363 884 | 8,91 |
| 14. Povrchy podlah | 3,30 | 1 344 969 | 672 484 | 2,53 |
| 14. Povrchy podlah | 3,30 | 1 344 969 | 0 | 0,00 |
| 15. Vytápění | 4,80 | 1 956 318 | 195 632 | 0,74 |
| 15. Vytápění | 4,80 | 1 956 318 | 0 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | 5,90 | 2 404 641 | 240 464 | 0,91 |
| 16. Elektroinstalace | 5,90 | 2 404 641 | 0 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | 0,30 | 122 270 | 0 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,20 | 1 304 212 | 1 304 212 | 4,91 |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,10 | 1 263 455 | 1 263 455 | 4,76 |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,40 | 163 027 | 0 | 0,00 |

| | | | | |
|-----------------------------------|------|-----------|-------------------------|------|
| 21. Ohřev teplé vody | 2,00 | 815 133 | 0 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | 1,90 | 774 376 | 0 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | 4,20 | 1 711 778 | 0 | 0,00 |
| 24. Výtahy | 1,30 | 529 836 | 0 | 0,00 |
| 25. Ostatní | 4,40 | 1 793 292 | 0 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| Upravená reprodukční cena | | | 26 536 639 Kč | |
| Množství | | | 6 270,25 m ³ | |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | | | 4 232 Kč/m ³ | |

| Ocenění | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 750 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | 1 257 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 6 270,25 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m ³] | 4 232 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 4 232 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 26 535 698 |
| Stáří | roků | 45 |
| Další životnost | roků | 15 |
| Opotřebení | % | 75,00 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 6 633 925 |

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Tenisový kurt na p.č. 253/1

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o tenisový asfaltový kurt vystavěný na části výměry parcely č. 253/1. Výměra kurtu je cca 520 m². Technický stav průměrný.

Užitná plocha

| Název | Užitná plocha |
|---------------|---------------------------|
| tenisový kurt | 0,00 m ² |
| | 0,00 m² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|---------------|------------------------------------|--------|
| tenisový kurt | 520,00 | 1,00 m |
| | 520,00 m² | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|-----|------------------------------|--------------------------------------|
| NP | tenisový kurt (520)*(1,00) = | 520,00 |
| | Obestavěný prostor - celkem: | 520,00 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|---------------------|----------------|
| 1. Kompletní stavba | asfaltový kryt |

| Ocenění | | |
|-------------------------------|----------------------|----------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 520 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 520,00 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m ²] | 1 500 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ²] | 1 500 |
| Reprodukční hodnota (RC * ZP) | [Kč] | 780 000 |
| Stáří | roků | 29 |
| Další životnost | roků | 21 |
| Opotřebení | % | 58,00 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 327 600 |

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Jako porovnávací (srovnávací) byly vybrány pozemky v okolí Statut. města Kladno, které jsou ke dni ocenění nabízeny na volném realitním trhu a jsou svými charakteristikami podobné. Použité koeficienty pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňovaného a srovnávacích objektů použité v porovnání :

- redukce pramene ceny - zohledňuje druh vstupní ceny např. nabídková, rezervační či realizovaná
- velikost pozemku - zohledňuje rozdílnost ve výměře pozemku
- poloha pozemku - zohledňuje lokalizaci pozemků
- dopravní dostupnost pozemku - zohledňuje kvalitu příjezdu k pozemku
- možnost zastavění pozemku - zohledňuje možnosti a rozsah zastavění pozemku
- intenzita využití pozemku - zohledňuje míru využití a zastavitelnosti pozemku
- vybavenost pozemku - zohledňuje připravenost pozemku k možné výstavbě
- úvaha zpracovatele ocenění - názor znalce, který zohledňuje charakteristiku pozemku nad rámec výše uvedených koeficientů

Jednotlivé hodnoty koeficientů budou stanoveny znalcem na základě odborného odhadu.

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Pozemky určené k výstavbě komerčního objektu v obci Slaný, p.č.: neuvedeno | | | |
| Lokalita: | lokalita části obce Kvíc | | | |
| Popis: | Pozemek o výměře 10.126 m ² v okrajové části Slaného v katastrálním území Kvíc. Velmi dobrá dostupnost: 2 km na R7 směr Louny a na D7 směr Praha letiště cca 19 min.. Na základě územního plánu je pozemek vhodný pro lehký průmysl, výrobu a skladování, zastavitelná plocha je 60 %. Pozemek stavebně nepřipravený k okamžité výstavbě. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - nabídková cena | | 0,85 | | |
| velikost pozemku - menší výměra | | 0,85 | | |
| poloha pozemku - horší | | 1,10 | | |
| dopravní dostupnost - srovnatelná | | 1,00 | | |
| možnost zastavění poz. - srovnatelná | | 1,00 | | |
| intenzita využití poz. - srovnatelná | | 1,00 | | |
| vybavenost pozemku - srovnatelná | | 1,00 | | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | 1,00 | | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |



18 300 000

10 126

1 807,23

0,79

1 427,71

Název: Pozemky určené k výstavbě komerčního objektu v obci Dolany, p.č.: 1159/1 a 1159/4

Lokalita: okraj zastavěné části obce Dolany nedaleko Kladna

Popis: Pozemek pro komerční využití o celkové výměře 6987 m² s vyřízeným UR a s platným stavebním povolením na stavbu výrobní haly v obci Dolany u Kladna. Pozemek se nachází na okraji obce, 2 km od nájezdu na dálnici D6 (směr Praha). K pozemku bylo vydáno platné stavební povolení - rozhodnutí o umístění a povolení stavby výrobní haly se sekci pro administrativu, včetně povolení na prodloužení vodovodního, kanalizačního a plynovodního řadu, zbudování vnitřní komunikace a parkoviště. V ceně je zahrnut projekt na stavbu výrobně skladovací haly se zázemím a kanceláři o zastavěné ploše 1 173 m² a podlahové ploše 1 254 m². Z toho výrobní plocha činí 906 m² a kancelářská plocha pak 247 m². V současnosti navrhované využití pozemku: Hala (1173 m²), Komunikace (1433 m²), Chodníky (90 m²), Parkoviště (284 m²), Vegetační plochy (4000 m²). Zastavěné plochy však lze zvětšit o 506 m² tak, aby byla splněna zastavěnost 50%. IS: elektřina zavedena na pozemek; prodloužení blízké přípojky kanalizace, vodovodu a plynu naceněno, zájemci předáme detailně zpracovanou nabídku. Pozemek je dle územního plánu určen pro plochy výroby a skladování - drobná řemeslná výroba (malovýroba, řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby, sklady). Podmínky prostorového uspořádání - max. procento zastavěných a zpevněných ploch 50%; max. výška objektů 10m.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena s odpočtem ceny projektu

| | |
|--------------------------------------|------|
| | 0,80 |
| velikost pozemku - menší výměra | 0,85 |
| poloha pozemku - horší | 1,10 |
| dopravní dostupnost - srovnatelná | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - srovnatelné | 1,00 |
| intenzita využití poz. - srovnatelná | 1,00 |
| vybavenost pozemku - srovnatelná | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 21 700 000 | 6 987 | 3 105,77 | 0,75 | 2 329,33 |

Název: Pozemky určené k zastavění v obci Kladno, p.č.: 1863/8

Lokalita: zastavěná část obce Dubí

Popis: Pozemek parcela č. 1863/8 v katastrálním území Dubí u Kladna. Pozemek je přístupný z ulice Kalinova. V rámci ÚP obce je pozemek veden jako stavební plocha B1 - bydlení v rodinných domech. Stavební část pozemku má výměru 2.600 m², nestavební část pozemku má výměru 1.051 m². Pozemek je současně veden jako orná půda s funkčním využitím ZE - plochy zemědělského půdního fondu.

Koeficienty:

| | |
|---------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - nabídková cena | 0,85 |
| velikost pozemku - menší | 0,80 |
| poloha pozemku - lepší | 0,90 |
| dopravní dostupnost - srovnatelná | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - srovnatelná | 1,00 |
| intenzita využití poz. - srovnatelná | 1,00 |
| vybavenost pozemku - horší | 1,05 |



| | | | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| úvaha zpracovatele ocenění - | | 1,00 | | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 7 995 690 | 3 651 | 2 190,00 | 0,64 | 1 401,60 |

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 402 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 720 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 329 Kč/m ² |

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a z veřejných nabídek prodejů na různých realitních serverech. Celkově lze říci, že se cena obdobného pozemku určeného pro výstavbu objektů pro bydlení či pro občanskou vybavenost v lokalitě obce Kladno a okolí pohybuje v rozmezí 1 200 - 2 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již částečně omezena.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem pod střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možností částečného napojení na inženýrské sítě a z důvodu výměry pozemků ve výši 1 700 Kč/m².

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|--|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 1254/1 | 1 236 | 1 700,00 | | 2 101 200 |
| ostatní plocha - manipulační plocha | 253/1 | 5 223 | 1 700,00 | | 8 879 100 |
| ostatní plocha - manipulační plocha | 254/1 | 8 409 | 1 700,00 | | 14 295 300 |
| ostatní plocha - manipulační plocha | 254/2 | 133 | 1 700,00 | | 226 100 |
| Celková výměra pozemků | | 15 001 | Hodnota pozemků celkem | | 25 501 700 |

4. Porovnávací hodnota

4.1. Areál objektu hotelu Le Park č.p. 881

Oceňovaná nemovitá věc

Úkolem znalce je provést ocenění obvyklou cenou. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako 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 neproňávají 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 rozumějí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít, pouze obecné zásady pro porovnaní. Pro porovnaní je potřeba použít minimálně 3 obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

Jak již bylo výše uvedeno, obvyklou cenu nelze zjistit, spočítat či stanovit, ale lze ji odhadnout na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží či služeb, se kterými se běžně obchoduje. Je to cena

běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že s obdobnými nemovitostmi, které mají, díky svému technickému stavu, spíše charakter rozestavěné stavby, obdobných výměr s obdobným využitím nebylo v místě a širším okolí běžně obchodováno. Jelikož se obvyklá cena dá odhadnout pouze porovnáním s uskutečněnými (realizovanými) prodeji stejných či obdobných nemovitostí, které však nebyly v dostatečném počtu uskutečněny, nelze věrohodně a dle zákona odhadnout obvyklou cenu. Dle výše uvedeného je možno provést odhad tržní hodnoty. Znalec tudíž, na základě výše provedeného rozboru situace na realitním trhu v místě a čase provedl pro potřebu zodpovězení znaleckého úkolu odhad tržní hodnoty s použitím atributů pro stanovené ceny obvyklé z dostupných informací a dle zkušeností znalce z prodejů celých funkčních celků nemovitostí v lokalitě širšího okolí Statut. města Kladno.

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Znalec provedl výběr srovnávacích objektů z lokality a širšího okolí ve srovnatelném časovém období jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz či www.realitymix.cz. Uvedené popisy srovnávacích areálů jsou doslovně převzaty přímo ze zveřejněných inzerátů či z popisu areálů z archivu znalce.

Odhad tržní hodnoty se zjistí tzv. indexovou metodou porovnáním srovnávacího a oceňovaného areálu na základě indexů (koeficientů), které se mezi sebou pronásobí a výsledným indexem se násobí cena srovnávacího celku. Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno dle obvyklé a běžně používané metody, a to na bázi porovnání. Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy objektu. Pro potřeby ověření výše uvedené cenové hladiny budou nalezeny srovnávací vzorky objektů, jejichž stavebně technický stav je ve fázi hrubé stavby či v rekonstrukci. Srovnávací vzorky jsou umístěny v širší lokalitě oceňované nemovitosti.

Provedené porovnání dává cenový rámec, v jakém je možno dovodit předpokládanou tržní cenu.

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Užitná plocha: | 1 256,71 m ² |
| Obestavěný prostor: | 6 270,25 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 750,00 m ² |
| Plocha pozemku: | 15 001,00 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Objektu č. p. 881 je ve fázi celkové devastace objektu, na druhou stranu s více než nadstandardní výměrou pozemku (15 001 m²), který je celý v zastavěném území obce s další možností výstavby. Porovnání s obdobnými stavbami v obdobném technickém stavu a na druhou stranu s velkým pozemkem, není možné objektivně provést, jelikož se v daném čase v nabídkách nenacházejí a není též s nimi běžně obchodováno. Z tohoto důvodu bude pro potřebu ocenění vycházeno již z dokončených nemovitostí obdobného charakteru, přičemž cenová hladina podobající se rozestavěné nemovitosti, které odpovídá stav oceňované nemovitosti, bude zohledněna prostřednictvím koeficientů K4 a K5, kdy jednotlivé výše těchto koeficientů budou stanoveny v návaznosti na standardní stavebně technický stav, od něhož budou jednotlivé koeficienty odvozeny a pro výpočet bude uvažováno i s menší výměrou pozemků (výměra pro výpočet jako největší výměra pozemků u srovnávacího objektu) 10 000 m². Hodnota další výměry pozemků do celkové oceňované výměry bude poměrově připočtena k odhadnuté porovnávací ceně. Důvodem je objektivnější porovnání.

Jako porovnávací (srovnávací) objekty byly vybrány stavby pro přechodné ubytování a porovnání je provedeno jako celek s přepočtem na jednotkou cenu podlahové plochy. Zvolené provedené porovnání je objektivnější a pro přesnost výsledku vhodnější.

Použité koeficienty pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňovaného a srovnávacích objektů použité v porovnání :

K1 - Redukce pramene ceny - zohledňuje druh vstupní ceny např. nabídková, rezervační či realizovaná

K2 - Velikosti objektu - zohledňuje velikost podlahové plochy objektů

K3 - Poloha - zohledňuje umístění objektů

K4 - Provedení a vybavení - zohledňuje provedení stavby či zabudované vybavení stavby

K5 - Celkový stav - zohledňuje technický stav (např. novostavba, rekonstrukce, k rekonstrukci)

K6 - Vliv pozemku - zohledňuje velikost, polohu a další vlastnosti pozemků

K7 - Úvaha zpracovatele ocenění - názor znalce, který zohledňuje rozdílnost charakteristiky nad rámec výše uvedených koeficientů

Jednotlivé hodnoty koeficientů budou stanoveny znalcem na základě odborného odhadu.

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|---|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | Rozestavěná stavba ubytovacího zařízení v obci Družec | | | |
| Lokalita: | část obce Družec nedaleko Kladna | | | |
| Popis: | Penzion a restaurace ve fázi hrubé stavby na vlastním pozemku v obci Družec. Užitná plocha činí 1740 m ² . Objekt je připojen na veškeré inženýrské sítě (plyn, elektřina, voda z vlastního zdroje a čističku odpadních vod). Lehce svažité pozemek nabízí naprosté soukromí a klid. Obec Družec se nachází necelých 7 km jihozápadně od Kladna a na dálnici D6 se dostanete za 7 minut. | | | |
| Podlaží: | 3. | | | |
| Dispozice: | ubytování | | | |
| Typ stavby: | zděná | | | |
| Pozemek: | 10 000,00 m ² | | | |
| Obestavěný prostor: | 4 000,00 m ³ | | | |
| Užitná plocha: | 1 740,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena | | | 0,90 | |
| K2 Velikosti objektu - větší | | | 1,15 | |
| K3 Poloha - horší | | | 1,20 | |
| K4 Provedení a vybavení - lepší | | | 0,95 | |
| K5 Celkový stav - lepší | | | 0,90 | |
| K6 Vliv pozemku - srovnatelná výměra a horší poloha | | | 1,10 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 1,05 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 25.4.2022 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 9 990 000 | 1 740,00 | 5 741 | 1,23 | 7 061 |



Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|------------------|---|
| Název: | Ubytovací zařízení v obci Ovčáry |
| Lokalita: | zastavěná část obce Ovčáry nedaleko Mělníka |
| Popis: | Komerční objekt po rekonstrukci s užitnou plochou 700 m ² , sklep 70 m ² , na pozemku 1076 m ² , Ovčáry, okr.Mělník. Komerční objekt se nachází v centru obce mezi Kostelcem nad |

Labem a Brandýsem nad Labem, v blízkosti Labských jezer. Kompletní rekonstrukce v roce 2009, nynější využití objektu je penzion pro 40 - 50 lidí, restaurace s kuchyní pro 50 lidí, vinárna pro 30 lidí, taneční sál s jevištěm pro 80 lidí, sociální zařízení. Objekt lze využít i jiným způsobem, sídlo firmy s obchodními prostory, zpracování potravin, případně přestavění na byty.

Dobrá dopravní dostupnost, metro C Praha Letňany 15 km, Brandýs nad Labem 8 km, v Kostelci nad Labem veškerá občanská vybavenost.

Užitná plocha : 700 m² + 0,50 * 70 m² sklep = 770 m²

Podlaží: 3.

Dispozice: prostory pro ubytování, restaurace

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1 076,00 m²

Obestavěný prostor: 3 000,00 m³

Užitná plocha: 770,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,80

K2 Velikosti objektu - menší 0,85

K3 Poloha - horší 1,20

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,70

K5 Celkový stav - lepší 0,65

K6 Vliv pozemku - menší výměra x horší poloha 1,50

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|---------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| k 25.4.2022 18 000 000 | 770,00 | 23 377 | 0,56 | 13 091 |

Název: Ubytovací zařízení v obci Solenice

Lokalita: zastavěná část obce Solenice

Popis: Bývalý rekreační areál v obci Solenice v těsném sousedství vodní nádrže Kamýk. Dvoupatrová, částečně podsklepená budova, se nachází na pozemku 1738 m². Zastavěná plocha každého podlaží je 439 m², zastavěná plocha suterénu je 198 m². K dispozici přípojka elektřiny, vodovodu a kanalizace. V územním plánu je uvedené území klasifikováno jako plochy občanského vybavení. Původní budova z šedesátých let prošla několika úpravami. Nejrozsáhlejší úpravy v devadesátých letech. Současný stav vyžaduje výraznou rekonstrukci. V suterénu bazén, sauna, kotelna na LTO a sklady. V přízemí společenská místnost, kuchyň, společné koupelny, wc a několik pokojů. V prvním a druhém patře převážně apartmány s jedním, dvěma nebo třemi pokoji. Dostatečně velký pozemek umožňuje parkování většího množství automobilů.

Užitná plocha : 1362 m²

Podlaží: 4

Dispozice: prostory pro ubytování

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1 738,00 m²

Obestavěný prostor: 2 200,00 m³

Užitná plocha: 1 362,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - větší | 1,05 |
| K3 Poloha - horší | 1,25 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší | 0,90 |
| K5 Celkový stav - lepší | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku - menší výměra a horší poloha | 1,40 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,05 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| k 25.4.2022 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 7 400 000 | 1 362,00 | 5 433 | 1,41 | 7 661 |

Název: Ubytovací zařízení v obci bělá pod Bezdězem**Lokalita:** zastavěná část obce bělá pod Bezdězem

Popis: Penzion s restaurací, vinárnou, ubytovacími prostory na pozemku o velikosti 3492 m² v Bělé pod Bezdězem, ul. Mladoboleslavská. Hlavní budova o třech patrech sestává z přízemí s restaurací, kuchyní, skladem, kanceláří, sociálním zařízením, předsálím a salonkem na který navazuje vinárna částečně vytesaná ve skále s krbem a otevřeným ohništěm. Působivý, pohodový interiér osloví hosty, kteří se rádi vracejí. Vinárna má vstup z venku a je možné ji provozovat buď samostatně, nebo lze při větších akcích využít propojení obou objektů. V I.NP je 6 pokojů, kuchyňka, WC, sprchy, umyvadla, sklad. Ve II.NP je 7 pokojů, každý s vlastním WC, sprchovým koutem, umyvadlem + společná kuchyňka na chodbě..

Užitná plocha : 3x 220 m² * 0,75 + 150 m² = 645 m²**Podlaží:** 3**Dispozice:** ubytování, restaurace**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 3 492,00 m²**Obestavěný prostor:** 2 500,00 m³**Užitná plocha:** 645,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena | 0,85 |
| K2 Velikosti objektu - menší | 0,80 |
| K3 Poloha - horší | 1,25 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší | 0,80 |
| K5 Celkový stav - lepší | 0,80 |
| K6 Vliv pozemku - menší výměra a horší poloha | 1,20 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| k 26.4.2022 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 13 390 000 | 645,00 | 20 760 | 0,65 | 13 494 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 7 061 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 10 327 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 13 494 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochyPrůměrná jednotková cena **10 327 Kč/m²**

| | |
|---|-------------------------|
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 1 256,71 m ² |
| Porovnávací hodnota dílčí | 12 978 044 Kč |

Porovnávací hodnota celkem :

Metodika a způsob výpočtu porovnávací hodnoty provedena výše.

| | |
|---|-----------------|
| - Porovnávací hodnota dílčí oceňovaného areálu odhadnutá porovnávací metodou (v porovnání započtena výměra pozemků 10 000 m ²) po zaokrouhlení | 13 000 000,- Kč |
| - Porovnávací hodnota zbývajících výměry pozemku (5 001 m ² x 1700,- Kč/m ²) po zaokrouhlení | 8 500 000,- Kč |
| Celková porovnávací hodnota oceňovaného areálu hotelu Le Park | 21 500 000,- Kč |

| | |
|---|----------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Porovnávací hodnota celková po zaokrouhlení | 21 500 000 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|--|------------------------|
| 1. Hotel La Park č.p. 881 | 3 663 211,- Kč |
| 2. Tenisový kurt na p.č. 253/1 | 169 158,- Kč |
| 3. Oceňované pozemky tvořící funkční celek | 20 388 909,- Kč |
| Ocenění - celkem: | 24 221 278,- Kč |

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

| | |
|--|---------------------|
| 1. Věcné břemeno vedení zatěžující část parcely č. 254/1 | -30 921,- Kč |
| 2. Věcné břemeno chůze a jízdy zatěžující parcelu č. 254/1 | -10 000,- Kč |
| Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem: | -40 921,- Kč |

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **24 180 357,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 24 180 357,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 24 180 360,- Kč

slovy: Dvacetčtyřimilionůjednostoosmdesátisícťristašedesát Kč

| |
|---|
| Cena zjištěná dle cenového předpisu |
| 24 180 360 Kč |
| slovy: Dvacetčtyřimilionůjednostoosmdesátisícťristašedesát Kč |

Rekapitulace tržního ocenění majetku

| | |
|--|----------------|
| 1. Věcná hodnota staveb | |
| 1.1. Hotel La Park č.p. 881 | 6 633 925,- Kč |
| 2. Věcná hodnota ostatních staveb | |
| 2.1. Tenisový kurt na p.č. 253/1 | 327 600,- Kč |
| 3. Hodnota pozemků | |

| | |
|--|-----------------|
| 3.1. Oceňované pozemky | 25 501 700,- Kč |
| 4. Porovnávací hodnota | |
| 4.1. Areál objektu hotelu Le Park č.p. 881 | 12 978 044,- Kč |

| | |
|------------------------|---------------|
| Porovnávací hodnota | 21 500 000 Kč |
| Věcná hodnota | 32 463 225 Kč |
| z toho hodnota pozemku | 25 501 700 Kč |

Silné stránky

- + lokalita vhodná k obdobnému využití
- + areál v zastavěném území obce s možností další výstavby
- + velká výměra pozemků

Slabé stránky

- stavba hotelu dlouhodobě v neprovoznostním stavu
- dlouhodobě neprováděná běžná údržba
- škody na objektu způsobené povětrnostními vlivy (zatékání, mráz)

| |
|--|
| <p>TRŽNÍ HODNOTA</p> <p>s použitím atributů pro určení ceny obvyklé</p> <p>21 500 000 Kč</p> <p>slovy: Dvacetjednamilionpětsettisíc Kč</p> |
|--|

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle informací z místního šetření i informací od realitních kanceláří či z veřejných nabídek různých realitních serverů. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen obdobných objektů občanské vybavenosti a objektů pro bydlení s nebytovými prostory či objektů pro přechodné ubytování v lokalitě statut. města Kladno a jeho širšího okolí. O obdobné objekty je v místě běžný zájem, zvýšený zájem je o pozemky s možností výstavby. Lokalita je v hodná k provozování obdobných objektů, přímo v místě není občanská vybavenost, ta je v kompletním rozsahu v dojezdové vzdálenosti v kmenové části Statut. města Kladno. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či na přilehlé komunikaci. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla vlastníkem či zástupcem vlastníka sdělena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

| | |
|--|--|
| TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé | 21 500 000 Kč slovy: Dvacetjednamilionpětsettisíc Kč |
|--|--|

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 21 500 000,- Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

Konzultant a důvod jeho přibrání :

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna a náhrada nákladů znalce :

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku :

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Ing. Michal Sirový, Ing. Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti 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 číslem 1210-46/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 26.4.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

| | |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 41365 ze dne 25.04.2022. | 4 |
| Mapa oblasti. | 2 |
| Snímek katastrální mapy ze dne 7.4.2022 . | 1 |
| Výřez územního plánu sídelního útvaru Statut. města Kladno | 2 |
| Fotodokumentace ze dne 7.4.2022 | 7 |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2022 00:00:00

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 61 INS 3901 / 2018 pro Insolvence Group v.o.s.

Okres: CE0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 664961 Rosdělov

List vlastnictví: 41365

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Novotná Magda, Šeříková 215, Kozly, 27715 Tišice | | |

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| St. 1254/1 | 1236 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Rosdělov, č.p. 881, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1254/1 | | | | |
| 253/1 | 5223 | ostatní plocha | jiná plocha | |
| 254/1 | 8409 | ovocný sad | | zemědělský půdní fond |
| 254/2 | 133 | ovocný sad | | zemědělský půdní fond |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

kabelového vedení nízkého napětí a měřicího bodu odběru elektrického proudu v rozsahu článku II. smlouvy a GP č. 873-2008606/2009

Oprávnění pro

Parcela: 251/3, Parcela: 251/4

Povinnost k

Parcela: 254/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná se dne 16.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2009.

V-977/2009-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu článku III. smlouvy a GP č. 873-2008606/2009

Oprávnění pro

Parcela: 251/3, Parcela: 251/4

Povinnost k

Parcela: 254/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná se dne 16.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2009.

V-977/2009-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo salovní

k zajištění

a) existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky dle čl. 2.1 smlouvy

o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru č. 0475613169

do celkové výše 20.000.000,00 Kč s příslušenstvím

b) veškerých budoucích pohledávek, až do celkové výše 40.000.000,00 Kč, které jí

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokasující stav evidovaný k datu 25.04.2022 00:00:00

Okres: CE0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 664961 Rosdělov List vlastnictví: 41365
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

mohou vzniknout od uzavření smlouvy do 31.8.2036

Oprávnění pro

Each Otto, Ludvíka Kuny 406, Rosdělov, 27204 Kladno,

Povinnost k

Parcela: St. 1254/1, Parcela: 253/1, Parcela: 254/1, Parcela: 254/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. EN/0475613169 ze dne 25.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2016 16:11:25. Zápis proveden dne 13.06.2016.

V-4555/2016-203

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2019 10:49:19. Zápis proveden dne 27.09.2019.

V-6856/2019-203

Pořadí k 18.05.2016 16:11

o Sázka scizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Each Otto, Ludvíka Kuny 406, Rosdělov, 27204 Kladno,
RČ/ICD:

Povinnost k

Parcela: St. 1254/1, Parcela: 253/1, Parcela: 254/1, Parcela: 254/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. EN/0475613169 ze dne 25.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2016 16:11:25. Zápis proveden dne 13.06.2016.

V-4555/2016-203

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2019 10:49:19. Zápis proveden dne 27.09.2019.

V-6856/2019-203

Pořadí k 18.05.2016 16:11

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Pavel Pajer, Hornická 1786, 347 01 Tachov

oprávněný: Radim Cielecký, nar. 16.5.1974

Povinnost k

Parcela: St. 1254/1, Parcela: 253/1, Parcela: 254/1, Parcela: 254/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 141 EX 01162/16-033 ze dne 16.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2016 11:15:42. Zápis proveden dne 27.12.2016; uloženo na prac. Kladno

E-6243/2016-203

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Nováček Pavel a Nováčková Eva, Pomněnková 874, 25243
Průhonice,

Povinnost k

Nemovitosti jsou v hranicích obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokasující stav evidovaný k datu 25.04.2022 00:00:00

Okres: CE0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 664961 Rosdělov

List vlastnictví: 41365

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1254/1, Parcela: 253/1, Parcela: 254/1, Parcela: 254/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 141 EX-00114/2017 -014 ze dne 26.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2017 13:15:03. Zápis proveden dne 06.02.2017; uloženo na prac. Mělník

E-554/2017-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Pajex, Hornická 1786, 347 01 Tachov

Povinnost k

Novotná Magda, Šeříková 215, Kosly, 27715 Tišice,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 141 EX-00061/2017 -029 ze dne 21.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2017 15:15:21. Zápis proveden dne 23.02.2017; uloženo na prac. Tachov

E-467/2017-410

Související zápisy

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Pavel Pajex, Hornická 1786, 347 01 Tachov
oprávněný: Pavel Nováček, nar. 3.9.1954 a Eva Nováčková, nar. 5.12.1955

Povinnost k

Parcela: St. 1254/1, Parcela: 253/1, Parcela: 254/1, Parcela: 254/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 141 EX 00061/17-033 ze dne 21.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2017 15:15:19. Zápis proveden dne 28.02.2017; uloženo na prac. Kladno

E-923/2017-203

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 26.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2016 10:27:01. Zápis proveden dne 24.06.2016; uloženo na prac. Kladno

V-4868/2016-203

Pro: Novotná Magda, Šeříková 215, Kosly, 27715 Tišice

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 24 Co-131/2021 -485 ze dne 31.08.2021. Právní moc ke dni 15.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 10:13:20. Zápis proveden dne 07.02.2022; uloženo na prac. Mělník

V-169/2022-206

Pro: Novotná Magda, Šeříková 215, Kosly, 27715 Tišice

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 254/1 | 41914 | 8409 |
| 254/2 | 41914 | 133 |

Nemovitosti jsou v hranicích obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokasující stav evidovaný k datu 25.04.2022 00:00:00

Okres: CE0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 664961 Rosdělov

List vlastnictví: 41365

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, sbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

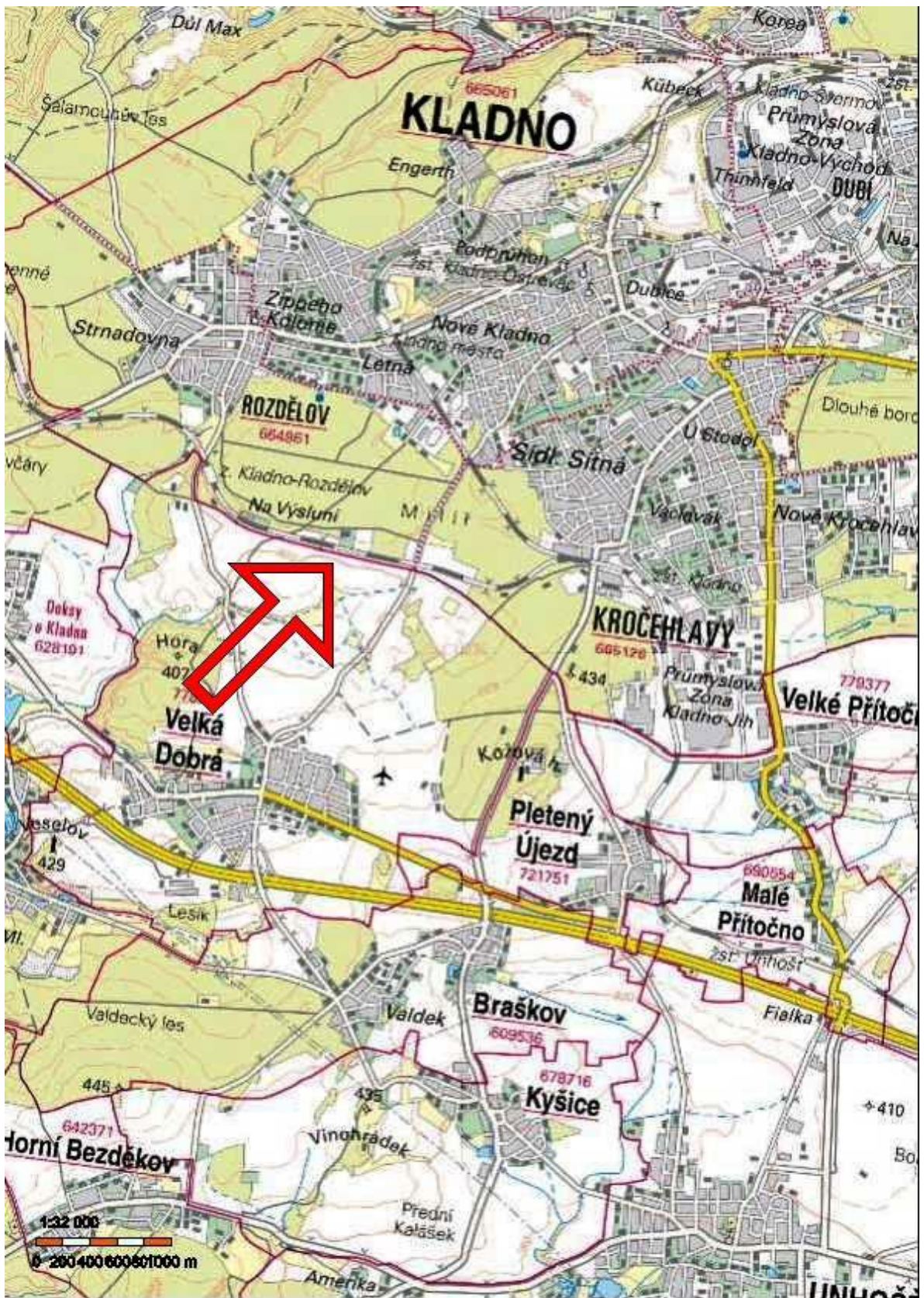
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.04.2022 10:47:10

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 4



mapa oblasti



mapa lokality



snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře)



výřez územního plánu sídelního útvaru Statut. města Kladno

LEGENDA

- Hranice řešeného území
- Hranice katastrálního území
- Hranice zastavěného území k 05/2021
- Bezmotorové propojení
- Dopravní propojení, vjezd do území

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

| STABILIZOVANÉ PLOCHY | PLOCHY ZMĚN | ÚZEMNÍ REZERVY | |
|----------------------|-------------|----------------|--|
| | | | Plochy přestavby |
| | | | Zastavitelné plochy |
| | | | Koridory dopravní infrastruktury |
| | | | Koridory technické infrastruktury |
| | | | Proveření změn využití územní studií podmínkou pro rozhodování Regulační plán podmínkou pro rozhodování o změnách využití |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | Bydlení – v bytových domech |
| | | | Bydlení – v rodinných domech |
| | | | Plochy smíšené obytné – městské |
| | | | Rekreace – zahrádkářské osady |
| | | | Občanské vybavení – veřejná infrastruktura |
| | | | Občanské vybavení – komerční zařízení |
| | | | Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení |
| | | | Občanské vybavení – hřbitovy |
| | | | Veřejná prostranství |
| | | | Dopravní infrastruktura – silniční |
| | | | Dopravní infrastruktura – drážní |
| | | | Technická infrastruktura – inženýrské sítě |
| | | | Technická infrastruktura – plochy pro nakládání s odpady |
| | | | Výroba |
| | | | Výroba a služby |
| | | | Zeleň na veřejných prostranstvích |

územní plán statut. města Kladno - legenda



příjezdová komunikace



východní pohled z příjezdové komunikace



východní pohled



jihovýchodní pohled



východní křídlo



jižní pohled



severní pohled



západní pohled



čásr severního pohledu se vstupem



severní pohled



tenisový kurt



parcela č. 253/1



parcels č. 254/1



parcels č. 253/1



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



2.NP



2.NP



2.NP



podkroví



střecha



střecha



střecha



podkroví