ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 2089-61/18

NEMOVITÁ VĚC:	**budova ubyt. zař. č.p. 110, pozemky parc.č. 118/1, parc.č. 118/2, parc.č. 835/1, parc.č. 835/2, parc.č. 835/3, parc.č. 835/4**
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Místo, k.ú. Místo
Adresa nemovité věci:	Místo 110, 431 58 Místo
Vlastník stavby:	První krušnohorská realitní kancelář s.r.o., Poštovní 24, 432 01 Kadaň, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	První krušnohorská realitní kancelář s.r.o., Poštovní 24, 432 01 Kadaň, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	**Insolvency Project, v.o.s., insolvenční správce dlužníka - První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., IČO: 47310979,**
Adresa objednavatele:	Bieblova 1110/1b, 500 02 Hradec Králové

ZHOTOVITEL :	**Ing. Tomáš Volek**
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828 DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení sp.zn.: KSUL 43 INS 11877 / 2017 (ocenění stávajícího stavu)**

Stav ke dni : 13.7.2018 Datum místního šetření: 13.7.2018

Za přítomnosti: pana Borovce

Počet stran: 49 stran Počet příloh: 23 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 23.7.2018 **Ing. Tomáš Volek**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., zapsané na LV č. 385, k.ú. Místo, obec Místo, okres Chomutov. Jedná se o areál hotelu „Inge" tvořený - budovou hotelu (ubyt. zař.) č.p. 110, která je postavena na pozemku parc.č. 835/4 a pozemky parc.č. 118/1, parc.č. 118/2, parc.č. 835/1, parc.č. 835/2, parc.č. 835/3, parc.č. 835/4, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Požadavkem objednatele je, aby byla výsledná cena rozdělena na jednotlivé nemovité věci dle LV č. 385 k.ú. Místo (tzn. na jednotlivé pozemky a budovu hotelu). Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení k datu prohlídky nemovitých věcí, tj. k 13.7.2018.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení budovy hotelu není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny. Dle sdělení objednatele bude oceněn samostatným znaleckým posudkem

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí v k.ú. Místo bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi

dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Zvolené metody pro ocenění

Pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 385, k.ú. Místo, ze dne 2.7.2018.
b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Místo.
c) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
d) Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
e) Mapa obce Místo a okolí.
f) Územní plán obce Místo. (http://www.chomutov-mesto.cz/cz/upo-misto)
g) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
h) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 13.7.2018 za přítomnosti pana Petra Borovce.
i) Informace a sdělení poskytnutá ředitelkou hotelu Inge, paní Andreou Vohryzkovou Štysovou
j) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
k) Výkresová dokumentace (půdorysy podlaží, řez, pohledy) skutečného provedení stavby „Hotel Garni na parc.č. 835/1, k.ú. Místo", kterou vypracoval Michal Oswald v 12/2011, č.z. 2011_017.
l) Položkový rozpočet na akci „Novostavba hotelu Garni", který vypracoval Kamil Neufuss dne 20.1.2011.

m) Kolaudační souhlas č.j. MMCH/62295/2012 ze dne 6.6.2012.
n) Kolaudační souhlas č.j. MMCH/37804/2013 ze dne 3.4.2013.
o) Znalecký posudek č. 344/51/2015, který vypracovala Ing. Jana Gruntová, dne 24.10.2015, jako podklad pro exekutorské řízení.
p) Knihovna znalce.

Místopis

Nemovité věci - areál hotelu Inge se nachází v západní okrajové části obce Místo, vzdálené cca 760 m západním směrem od centra obce. Občanská vybavenost obce je minimální. V obci jsou provedeny rozvody tech. infrastruktury (vodovod, kanalizace, plyn, el.nn). Bezprostřední okolí oceňovaného hotelového areálu je tvořeno okolními lesy Krušných hor, jedním rodinným domem a ve vzdálenosti cca 200 m leží zřícenina hradu Hasištejn.

Celkový popis

Předmětné nemovité věci dlužníka První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o. jsou situované cca 760 m západním směrem od centra obce (Obecní úřad). Přístup k nemovitým věcem je umožněn přímo z veřejné zpevněné komunikace ve vlastnictví Obce Místo.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, které tvoří areál hotelu:

- budova hotelu (ubyt. zař) č.p. 110, postavena na parc.č. 835/4,
- parc.č. 835/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 784 m^2. Mírně svažitý pozemek s jihovýchodní orientací. Na pozemku stojí stavba hotelu „Inge" č.p. 110,
- parc.č. 835/1, trvalý travní porost o výměře 12946 m^2. Mírně svažitý pozemek s jihovýchodní orientací. Pozemek je využívaný ve funkčním celku s hotelem. Na pozemku je postavena zděná vedlejší stavba hotelové ČOV o zastavěné ploše cca 32 m^2 a dále jsou na něm vybudované venkovní úpravy tvořící příslušenství (zpevněné přístupové a parkovací plochy ze zámkové dlažby, obrubníky, opěrné zídky ze ztraceného bednění, venkovní schody, opěrná železobetonová zeď s kovovým zábradlím, lampy venkovního osvětlení, jímky na dešťovou vodu o objemu 25 m^3, přípojky inženýrských sítí - vody, plynu, el.nn (ze stožárové trafostanice na parc.č. 835/1), kanalizace do ČOV a odtokové potrubí. Součástí pozemku jsou trvalé porosty standardního rozsahu bez výrazného vlivu na cenu obvyklou. Východní okrajová část pozemku je zatížena věcným břemenem zřizování a provozování vedení distribuční elektrizační soustavy vedení VN, trafostanice, rozvaděč NN a zemního kabelového vedení. Rozsah a charakter tohoto věcného břemene nemá zásadní vliv na cenu obvyklou pozemku parc.č. 835/1,
- parc.č. 835/2, trvalý travní porost o výměře 575 m^2. Mírně svažitý pozemek s jihovýchodní orientací. Pozemek je využívaný jako travnatá plocha u hotelu,
- parc.č. 835/3, ostatní plocha se způsobem využití jako silnice o výměře 68 m^2. Pozemek využívaný jako silnice se zpevněným povrchem jiného vlastníka,
- parc.č. 118/1, trvalý travní porost o výměře 4533 m^2. Mírně svažitý pozemek s východní orientací. Pozemek je převážně travnatý s náletovým porostem. Přes východní okraj pozemku vede odtokové potrubí z ČOV,
- parc.č. 118/2, trvalý travní porost o výměře 4110 m^2. Mírně svažitý pozemek s východní orientací. Pozemek je převážně travnatý s náletovým porostem. Přes severovýchodní okraj pozemku vede odtokové potrubí z ČOV.

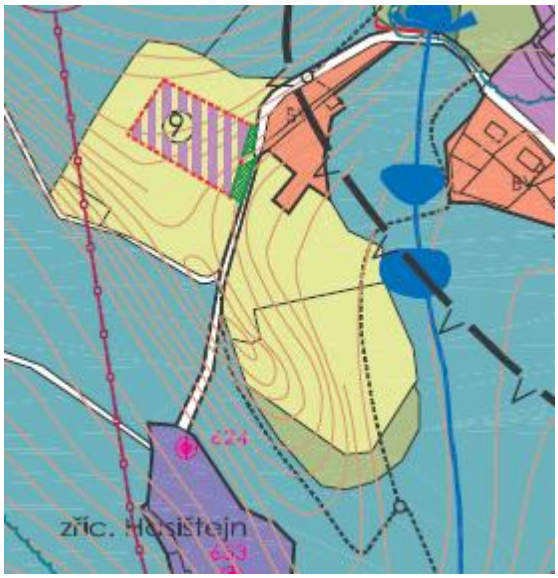
**pozn.: . odtokové potrubí vede přes pozemky jiných vlastníků parc.č. 126/5, 120/2, 120/1, 118/3, 656/7 a přes vlastní pozemky parc.č. 118/1, 118/2, vše v k.ú. Místo.*

Pozemky parc.č. 835/1, 835/2, 835/3, 835/4 spolu tvoří jednotný funkční celek uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru, jsou mírně svažité s jihovýchodní orientací.

Příslušenství tvoří vedlejší stavba ČOV a venkovní úpravy standardního rozsahu (zpevněné přístupové a parkovací plochy ze zámkové dlažby, obrubníky, opěrné zídky ze ztraceného bednění,

venkovní schody, opěrná železobetonová zeď s kovovým zábradlím, lampy venkovního osvětlení, jímka na dešťovou vodu o objemu 25 m^3, přípojky inženýrských sítí - vody, plynu, el.nn, kanalizace do ČOV a odtokové potrubí). Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu doplňkovou funkci k hlavnímu objektu. Stavebně technický stav příslušenství je velmi dobrý. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována. Nákladová cena je stanovena procentní sazbou z ceny hlavní stavby. Existence příslušenství je zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně (tržní hodnotě).

Z územního plánu obce vyplývá, že oceňovaná nemovitá věc parc.č. 835/4 a část pozemku parc.č. 835/1 o celkové výměře 9638 m^2 se nachází, v návrhové ploše stavební označené jako OV9 - občanské vybavení. Část pozemku parc.č. 835/1 o výměře 4092 m^2 a pozemky parc.č. 835/2, 118/1, 118/2 leží v plochách označených jako Neurbanizované plochy - louky, pastviny, zahrady a sady.



Zastavitelná plocha č. 9

katastrální území:	*Místo*
funkční využití:	*občanská vybavenost*
výměra plochy:	*9 638 m2*

Zastavitelná plocha je určená pro umístění objektu občanské vybavenosti - pensionu s orientační kapacitou 60 lůžek, včetně stravovací části pro veřejnost a nutných zpevněných ploch pro příjezd, parkování a technickou obsluhu pensionu.

Lokalizace zastavitelné plochy činí:
- *60 m od SV okraje lesa*
- *25 m od JV okraje lesa*
- *25 m od JZ okraje lesa*

Zbývající část plochy č. 9, vymezené podle zásad výše uvedené lokalizace a plochy nezastavěné po realizaci stavby pensionu budou dále nezastavitelné a ponechané v původním rostlém terénu,

Zdroj: (http://www.chomutov-mesto.cz/cz/upo-misto)

Nemovité věci nejsou situované v záplavové oblasti.

Silné stránky

- velmi dobrý stavebně technický stav, vybavení hotelu splňující dnešní normy, předpisy a požadavky klientely (wellness, bowling), poloha v sousedství okolních lesů Krušných hor, napojení na veškeré inženýrské sítě, dostatečné pozemkové zázemí.

Slabé stránky

- minimální občanská vybavenost obce, méně žádaná turistická lokalita (delší dojezdová vzdálenost do lyžařských středisek), vedení odtokového potrubí přes pozemky jiných vlastníků není ošetřeno věcným břemenem.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 385 k.ú. Místo jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:

- *Zákaz zcizení a zatížení*
- *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*
- *Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu*
- *Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*
- *Zástavní právo zákonné*

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Pozemek parc.č. 835/1 je zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení distribuční elektrizační soustavy vedení VN, trafostanice, rozvaděč NN v rozsahu GP Mi271-Vys.J.124-336/2007, s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s. a věcným břemenem zřizování a provozování vedení distribuční elektrizační soustavy - zemního kabelového vedení v rozsahu GP 289-193/2008 s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s..

Tato věcná břemena svým rozsahem a obsahem nemají zásadní vliv na stanovenou obvyklou cenu.

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: *Ke dni ocenění je nemovitá věc volná, od 11/2017 nevyužívaná. Dle sdělení není na pronájem předmětných nemovitých věcí uzavřena žádná nájemní smlouva.*

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Budova hotelu č.p. 110 (na parc.č. 835/4)
2. Věcná hodnota ostatních staveb
2.1. Příslušenství
3. Hodnota pozemků
3.1. Pozemky
4. Výnosová hodnota
4.1. Areál hotelu
5. Porovnávací hodnota
5.1. Areál hotelu
6. Věcná břemena
6.1. Věcné břemeno na parc.č. 835/1

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

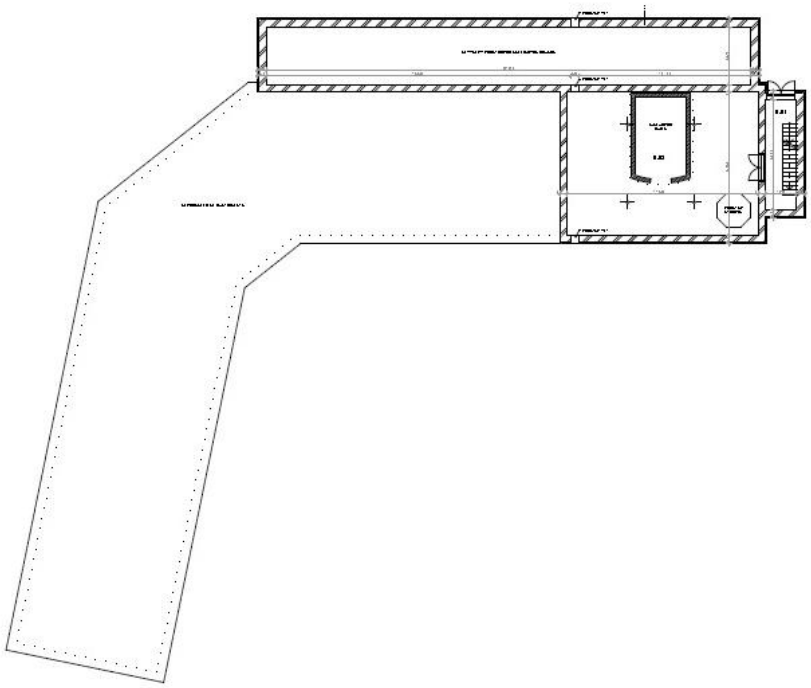
Věcná hodnota je vypočtena podle cenových ukazatelů ve stavebnictví 2018 .

1.1. Budova hotelu č.p. 110 (na parc.č. 835/4)

Jedná se o samostatně stojící budovu hotelu s restaurací, podsklepenou, která má dvě nadzemní podlaží a dvě účelově využívané podkroví pod sedlovou střechou. Celkový půdorysný tvar budovy je přibližně do písmene V. Budova je napojena na vodovodní a plynový řad, na el.nn. Kanalizace je svedena do vlastní ČOV před hotelem a následným odtokovým potrubím svedena do vodoteče. Hotel má kapacitu 77 lůžek v jednolůžkových, dvoulůžkových pokojích a v mezonetových čtyřlůžkových apartmánech. Všechny pokoje mají své vlastní soc. zázemí (WC, sprchový kout, umyvadlo). V přízemí hotelu je k dispozici restaurace s kompletním jídelním servisem o kapacitě 42 míst a recepce. V letních měsících je restaurace rozšířena o 16 míst venkovním sezením na terase. Hotel je vybaven menším bazénem s protiproudem, whirpool bazénem, finskou saunou a infrasaunou, bowlingovou dráhou. **pozn.: technologie bowlingu není součástí nemovité věci, není předmětem tohoto ocenění a není součástí výsledné ceny.*

Dispoziční řešení:

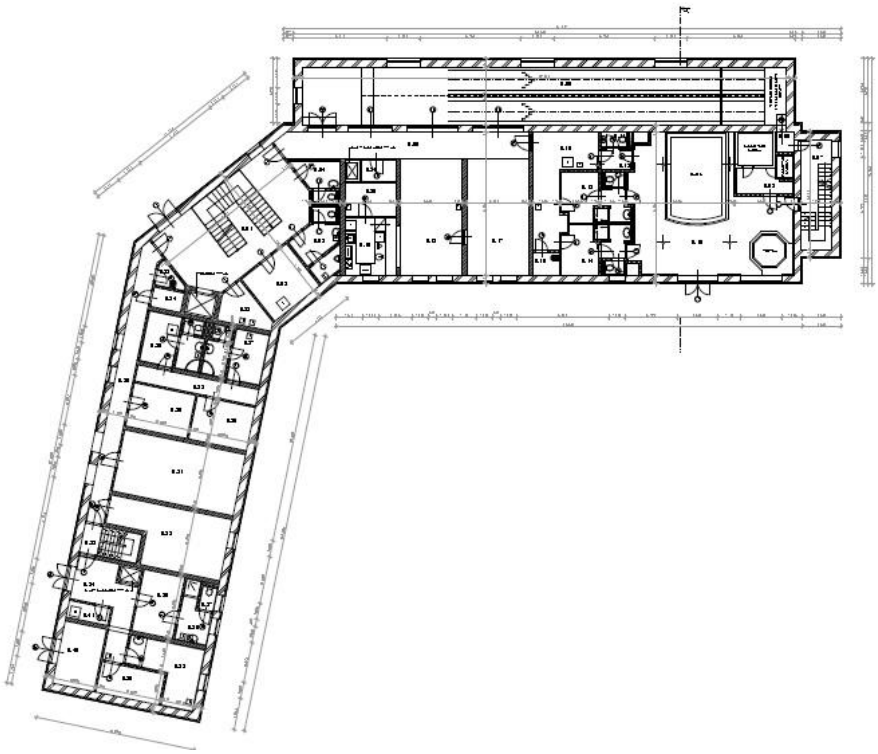
2.PP (technické) - únikové schodiště, technologie bazénu, prostor pod bowlingovou dráhou.



TABULKA MÍSTNOSTÍ - TECHNICKÉ PODLAŽÍ

Č.	**Název místnosti**	**Plocha (m2)**	**Plocha (m2)**
0.01	ÚNIKOVÉ SCHODIŠTĚ		13,32
0.02	TECHNOLOGIE BAZÉNU	98,52	
	CELKEM	**98,52**	**13,32**
	CELKOVÁ PLOCHA	**111,84**	

1.PP (suterén) - prostory tří schodišť, prostory wellness, prostory herny a bowlingu, prostory technologického zázemí, soc. zázemí pro zaměstnance a sklady.

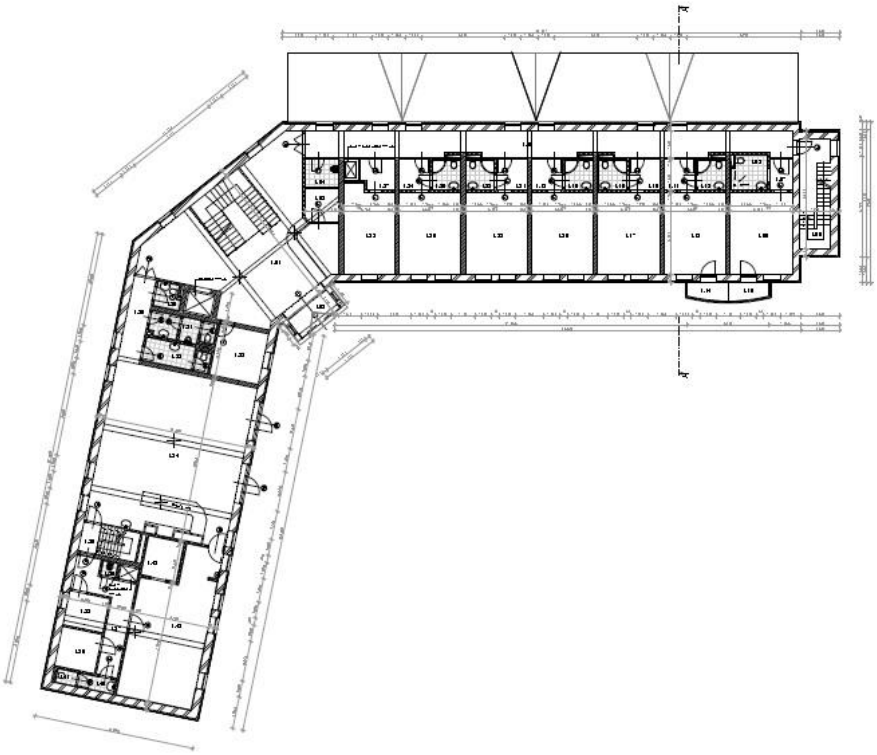


TABULKA MÍSTNOSTÍ - SUTERÉN

Č.	Název místnosti	Plocha (m2)	Plocha (m2)
0.01	SCHODIŠŤOVÁ HALA		47,58
0.02	SKLAD DKP	17,35	
0.03	WC MUŽI	9,81	
0.04	WC ŽENY	6,17	
0.05	CHODBA	25,11	
0.06	KUŽELKÁRNA	105,41	
0.07	ÚNIKOVÉ SCHODIŠTĚ		12,80
0.08	SAUNA	11,90	
0.09	CHODBA	1,68	
0.10	WELLNES	72,44	
0.11	WC	1,70	
0.12	CHODBA	2,49	
0.13	ŠATNA ŽENY	12,11	
0.14	ŠATNA MUŽI	12,11	
0.15	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	2,29	
0.16	CHODBA	17,94	
0.17	HERNA - KULEČNÍK	26,98	
0.18	OBČERSTVENÍ	26,98	
0.19	BAR	10,98	
0.20	SKLAD BARU	6,41	
0.21	PROSTOR VÝTAHU	2,64	
0.22	SKLAD	5,87	
0.23	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	2,00	
0.24	TECHNICKÁ MÍSTNOST	2,26	
0.25	CHODBA	19,09	
0.26	ŠATNA + WC MUŽI	11,66	
0.27	ŠATNA + WC ŽENY	11,71	
0.28	CHODBA	7,54	
0.29	DENNÍ MÍSTNOST	9,67	
0.30	SKLAD DKP	10,26	
0.31	STROJOVNA VZT	28,63	
0.32	PLYNOVÁ KOTELNA	23,35	
0.33	SCHODIŠTĚ		6,37
0.34	MANIPULACE	13,56	
0.35	ŠATNA PERSONAL	9,63	
0.36	UMÝVÁRNA PERSONAL	5,71	
0.37	WC PERSONAL	1,60	

0.38	SKLAD ZELENINY	12,69	
0.39	SKLAD	7,48	
0.40	SKLAD ZAHRADNÍ TECHNI..	10,51	
0.41	ODPADKY	2,68	
	CELKEM	**568,40**	**66,75**
	CELKOVÁ PLOCHA	**635,15**	

1.NP - prostory tří schodišť, východní křídlo obsahuje hlavní chodbu se vstupy do pokojů, západní křídlo obsahuje prostory restaurace s kuchyní a soc. zázemím.

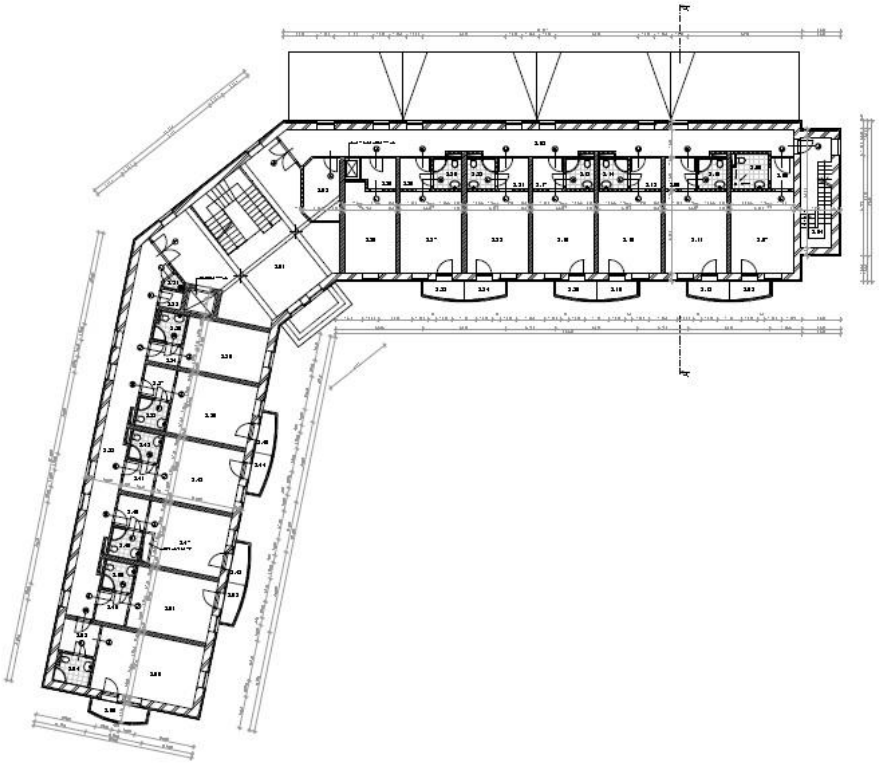


TABULKA MÍSTNOSTÍ - 1. NP

Č.	**Název místnosti**	**Plocha (m2)**	**Plocha (m2)**	**Plocha (m2)**
1.18	HOTELOVÁ HALA		80,88	
2.18	ZÁVĚTŘÍ	3,33		
3.18	SKLAD	4,17		
1.4	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	3,51		
1.5	CHODBA	46,89		
1.6	ÚNIKOVÉ SCHODIŠTĚ		12,80	
1.7	PŘEDSÍŇ - TP	2,62		
1.8	LÁZEŇ - TP	4,71		
1.9	POKOJ - TP	19,00		
1.10	BALKON			2,52
1.11	PŘEDSÍŇ	3,55		
1.12	LÁZEŇ	3,34		
1.13	POKOJ	19,00		
1.14	BALKON			2,52
1.15	PŘEDSÍŇ	3,55		
1.16	LÁZEŇ	3,34		
1.17	POKOJ	19,00		
1.18	PŘEDSÍŇ	3,55		
1.19	LÁZEŇ	3,34		
1.20	POKOJ	19,00		
1.21	PŘEDSÍŇ	3,55		
1.22	LÁZEŇ	3,34		
1.23	POKOJ	19,00		
1.24	PŘEDSÍŇ	3,55		
1.25	LÁZEŇ	3,34		
1.26	POKOJ	19,00		
1.27	PŘEDSÍŇ	3,75		
1.28	POKOJ - POKOJSKÁ	16,53		
1.29	CHODBA	7,07		
1.30	WC - TP	2,59		
1.31	WC MUŽI	6,23		

1.32	WC ŽENY	6,18		
1.33	KANCELÁŘ	9,61		
1.34	RESTAURACE	85,99		
1.35	SCHODIŠTĚ		6,37	
1.36	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	0,91		
1.37	CHODBA	11,98		
1.38	SKLAD BARU	5,27		
1.39	SKLAD KUCHYNĚ	6,05		
1.40	WC PŘEDSÍŇ	2,06		
1.41	WC	1,35		
1.42	KUCHYŇ	40,92		
1.43	MYTÍ NÁDOBÍ	5,76		
	CELKEM	**425,93**	**100,05**	**5,04**
	CELKOVÁ PLOCHA	**531,02**		

2.NP - prostory dvou schodišť, východní křídlo obsahuje hlavní chodbu se vstupy do pokojů, západní křídlo obsahuje hlavní chodbu se vstupy do pokojů.

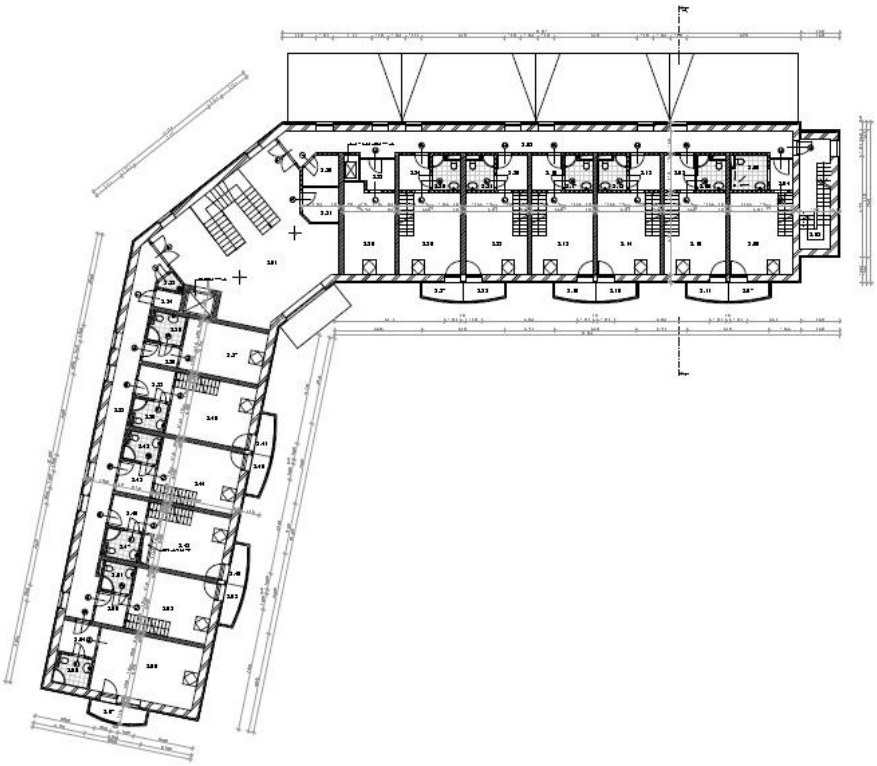


TABULKA MÍSTNOSTÍ - 2. NP

Č.	**Název místnosti**	**Plocha (m2)**	**Plocha (m2)**	**Plocha (m2)**
2.1	SCHODIŠŤOV HALA		74,38	
2.2	SKLAD	8,25		
2.3	CHODBA	49,38		
2.4	ÚNIKOVÉ SCHODIŠTĚ		12,80	
2.5	PŘEDSÍŇ - TP	2,62		
2.6	LÁZEŇ - TP	4,71		
2.7	POKOJ - TP	19,00		
2.8	BALKON			2,52
2.9	PŘEDSÍŇ	3,55		
2.10	LÁZEŇ	3,34		
2.11	POKOJ	19,00		
2.12	BALKON			2,52
2.13	PŘEDSÍŇ	3,55		
2.14	LÁZEŇ	3,34		
2.15	POKOJ	19,00		
2.16	BALKON			2,52
2.17	PŘEDSÍŇ	3,55		
2.18	LÁZEŇ	3,34		
2.19	POKOJ	19,00		
2.20	BALKON			2,52
2.21	PŘEDSÍŇ	3,55		
2.22	LÁZEŇ	3,34		

2.23	POKOJ	19,00		
2.24	BALKON			2,52
2.25	PŘEDSÍŇ	3,55		
2.26	LÁZEŇ	3,34		
2.27	POKOJ	19,00		
2.28	BALKON			2,52
2.29	PŘEDSÍŇ	3,75		
2.30	POKOJ - POKOJSKÁ	16,53		
2.31	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	0,90		
2.32	CENTRÁLNÍ VYSAVAČ	1,40		
2.33	CHODBA	36,92		
2.34	PŘEDSÍŇ	2,24		
2.35	LÁZEŇ	3,43		
2.36	POKOJ	15,75		
2.37	PŘEDSÍŇ	3,55		
2.38	LÁZEŇ	3,62		
2.39	POKOJ	19,00		
2.40	BALKON			2,52
2.41	PŘEDSÍŇ	3,55		
2.42	LÁZEŇ	3,62		
2.43	POKOJ	19,00		
2.44	BALKON			2,52
2.45	PŘEDSÍŇ	3,55		
2.46	LÁZEŇ	3,62		
2.47	POKOJ	19,00		
2.48	BALKON	2,52		
2.49	PŘEDSÍŇ	3,55		
2.50	LÁZEŇ	3,62		
2.51	POKOJ	19,00		
2.52	BALKON			2,52
2.53	PŘEDSÍŇ	4,38		
2.54	LÁZEŇ	4,02		
2.55	POKOJ	24,79		
2.56	BALKON			3,54
	CELKEM	**434,72**	**87,18**	**26,22**
	CELKOVÁ PLOCHA	**548,12**		

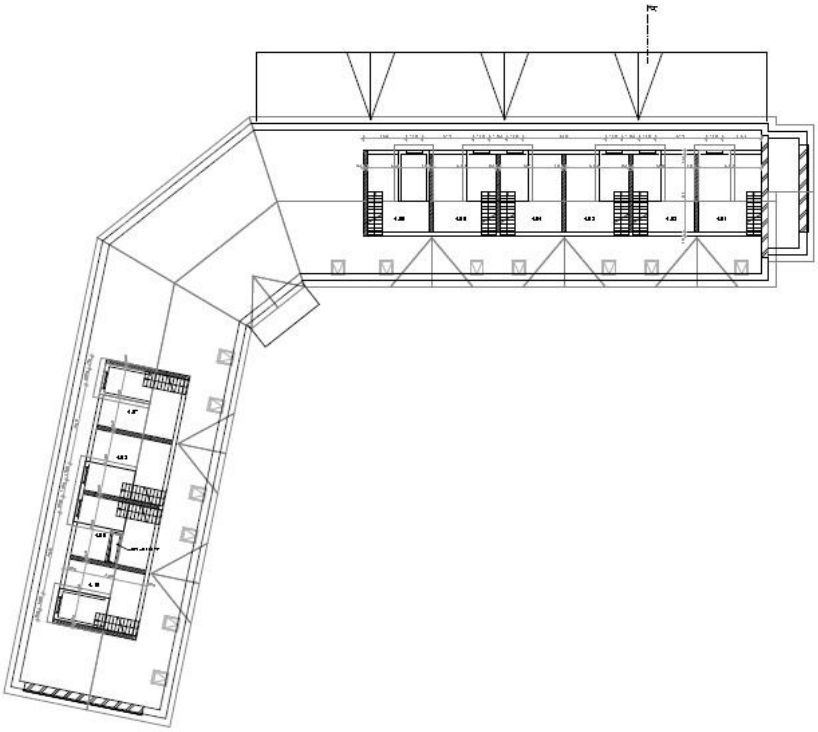
Podkroví I. (3.NP) - prostory dvou schodišť, východní křídlo obsahuje hlavní chodbu se vstupy do pokojů a pěti apartmánů, západní křídlo obsahuje hlavní chodbu se vstupy do pokojů a čtyř apartmánů.



TABULKA MÍSTNOSTÍ - 3.NP

Č.	Název místnosti	Plocha (m2)	Plocha (m2)	Plocha (m2)
3.1	SCHODIŠŤOVÁ HALA		74,13	
3.2	CHODBA	44,17		
3.3	ÚNIKOVÉ SCHODIŠTĚ		12,80	
3.4	PŘEDSÍŇ	2,62		
3.5	LÁZEŇ	4,71		
3.6	POKOJ	19,00		
3.7	BALKON			2,52
3.8	PŘEDSÍŇ	4,12		
3.9	LÁZEŇ	3,56		
3.10	POKOJ	19,00		
3.11	BALKON			2,52
3.12	PŘEDSÍŇ	4,12		
3.13	LÁZEŇ	3,56		
3.14	POKOJ	19,00		
3.15	BALKON			2,52
3.16	PŘEDSÍŇ	4,12		
3.17	LÁZEŇ	3,56		
3.18	POKOJ	19,00		
3.19	BALKON			2,52
3.20	PŘEDSÍŇ	4,12		
3.21	LÁZEŇ	3,56		
3.22	POKOJ	19,00		
3.23	BALKON			2,52
3.24	PŘEDSÍŇ	4,12		
3.25	LÁZEŇ	3,56		
3.26	POKOJ	19,00		
3.27	BALKON			2,52
3.28	PŘEDSÍŇ	3,75		
3.29	POKOJ - POKOJSKÁ	16,53		
3.30	SKLAD	3,90		
3.31	SKLAD	4,56		
3.32	CHODBA	32,58		
3.33	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,22		
3.34	CENTRÁLNÍ VYSAVAČ	1,72		
3.35	PŘEDSÍŇ	2,60		
3.36	LÁZEŇ	3,98		
3.37	POKOJ	15,75		
3.38	PŘEDSÍŇ	4,12		
3.39	LÁZEŇ	3,87		
3.40	POKOJ	19,00		
3.41	BALKON			2,52
3.42	PŘEDSÍŇ	4,12		
3.43	LÁZEŇ	3,87		
3.44	POKOJ	19,00		
3.45	BALKON			2,52
3.46	PŘEDSÍŇ	4,12		
3.47	LÁZEŇ	3,87		
3.48	POKOJ	19,00		
3.49	BALKON			2,52
3.50	PŘEDSÍŇ	3,55		
3.51	LÁZEŇ	3,62		
3.52	POKOJ	19,00		
3.53	BALKON			2,52
3.54	PŘEDSÍŇ	4,31		
3.55	LÁZEŇ	4,13		
3.56	POKOJ	24,74		
3.57	BALKON			3,54
	CELKEM	**430,81**	**86,93**	**28,74**
	CELKOVÁ PLOCHA	**546,48**		

Podkroví II. - obsahuje ložnice apartmánů, které jsou přístupné po vnitřních schodištích z apartmánů ve 3.NP.



TABULKA MÍSTNOSTÍ - PODKROVÍ

Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
4.1	POKOJ	15,66
4.2	POKOJ	15,66
4.3	POKOJ	15,59
4.4	POKOJ	15,72
4.5	POKOJ	15,66
4.6	POKOJ	15,66
4.7	POKOJ	15,66
4.8	POKOJ	15,66
4.9	POKOJ	16,53
4.10	POKOJ	15,66
	CELKOVÁ PLOCHA	**157,46**

REKAPITULACE PLOCH:

Název	Plocha (m2)
Schodiště	354,23
Balkóny	60,00
Provozy	2115,84
Celkem	**2530,07**

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z keramických tvárnic Porotherm 44. Příčky jsou z plných pálených cihel tl. 25 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina střechy je z pálené tašky s úpravou engoba. Klempířské konstrukce jsou z měděného plechu. Schody jsou betonové s kamenným (pískovcovým) obkladem stupňů, v apartmánech jsou schody do podkroví dřevěné. Malý nákladní výtah vede z 1.PP do 1.NP. Osobní výtah vede z 1.PP do 3.NP. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, v podkroví jsou krovy zatepleny a obloženy SDK obkladem. Vnější omítky tvoří kontaktní zateplovací systém s probarvenou omítkou. Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu v kuchyni a v sociálních místnostech. Podlahy jsou z keramické dlažby, vinylové nebo

kryté koberci. Okna jsou dřevěná z Euro profilů s dvojsklem. Vstupní dveře jsou dřevěné z Euro profilů. Interiérové dveře jsou plné nebo prosklené převážně do obložkových zárubní. Vytápění je ústřední radiátory a podlahové v prostorách wellness, z centrální kotelny (3x plynový kotel a 1x záložní el. kotel). Ohřev TUV je zajištěn solárními panely. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do vnitro areálového řadu s napojením na vlastní ČOV. Kuchyně je kompletně vybavena *(vybavení movitým majetkem není součástí výsledné ceny)*. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, sprchové kouty, splachovací WC, pisoáry. Ostatní vybavení rozvody vzduchotechniky, rozvody slaboproudu, EZS, EPS, vnitřní bazén s technologií, whirpool bazén s technologií, sauny, solární panely pro ohřev TUV.

Stáří a technický stav:

Výstavba hotelu na pozemcích parcelní číslo 835/1 a 835/2 v k.ú. Místo byla provedena na základě stavebního povolení ze dne 31.08.2009 čj. OSÚaŽP/S/1776/2009-BřeM. Užívání stavby bylo povoleno Kolaudačním souhlasem č.j. MMCH/62295/2012 ze dne 6.6.2012, mimo koupelnového bazénu a vířivé vany Whirpool umístěné v místnosti wellness v suterénu hotelu. Tyto prostory byly po zkušebním provozu dodatečně zkolaudovány Kolaudačním souhlasem č.j. MMCH/37804/2013 ze dne 3.4.2013.

Během životnosti stavby byla prováděna pouze nutná údržba. Závady: krupobitím poničenou krytinou přístavby bowlingu došlo k zatečení v části cca 1/3 obvodové stěny bowlingové dráhy (lokálně poničena střešní krytina, hydroizolace střechy, vnitřní omítka a výmalba). Vlivem havárie technologie bazénu došlo k zaplavení technického podlaží. V současné době jsou tyto prostory již vysušeny, zůstala jen poničena vnitřní omítka do výšky v průměru cca 40 cm nad podlahou. Celkový stavebně technický stav je velmi dobrý. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 5%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Zastavěná plocha**	**Konstr. výška**
2.PP (technické podlaží)	136,30 m^2	2,80 m
	137,75 m^2	0,80 m
1.PP (přístavba - bowling)	121,19 m^2	3,70 m
1.PP	644,10 m^2	3,30 m
1.NP	654,34 m^2	3,30 m
2.NP	649,26 m^2	3,00 m
Podkroví I. (3.NP)	649,26 m^2	2,86 m
Podkroví II.	214,19 m^2	2,40 m

Obestavěný prostor (informativně)

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
2.PP (technické podlaží)	(136,30)*(2,80)	=	381,64 m^3
	(137,75)*(0,80)	=	110,20 m^3
1.PP (přístavba - bowling)	(121,19)*(3,70)	=	448,40 m^3
1.PP	(644,10)*(3,30)	=	2 125,53 m^3
1.NP	(654,34)*(3,30)	=	2 159,32 m^3
2.NP	(649,26)*(3,00)	=	1 947,78 m^3
Podkroví vč. zastřešení	(649,26)*(1,46+4,90/2)	=	2 538,61 m^3
Obestavěný prostor - celkem:			9 711,48 m^3

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	654
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	9 711,48
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	77 691 853
Stáří	roků	6
Opotřebení	%	5,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**73 807 260**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

Příslušenství tvoří vedlejší stavba ČOV o zastavěné ploše cca 32 m^2 s technologií a venkovní úpravy standardního rozsahu (zpevněné přístupové a parkovací plochy ze zámkové dlažby, obrubníky, opěrné zídky ze ztraceného bednění, venkovní schody, opěrná železobetonová zeď s kovovým zábradlím, lampy venkovního osvětlení, nádrže na dešťovou vodu o objemu 25 m^3, přípojky inženýrských sítí - vody, plynu, el.nn, kanalizace do ČOV a odtokové potrubí). Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu doplňkovou funkci k hlavnímu objektu. Stavebně technický stav příslušenství je velmi dobrý. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována. Nákladová cena je stanovena procentní sazbou z ceny hlavní stavby.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	73 807 260,35
Procento příslušenství	%	10,00
Věcná hodnota příslušenství	**Kč**	**7 380 726,04**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz).

Z takto získaných informací vyplývá, že cena obdobných stavebních pozemků se v dané lokalitě nebo nejbližším okolí pohybuje v rozmezí 100,- až 300,- Kč/m^2. Vzhledem k poloze, výměře a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu pozemků s využitím dle ÚP jako stavební pro občanskou vybavenost na 150,- Kč/m^2 (výrazně menší pozemek kolem nedalekého rodinného domu byl nedávno prodán Kupní smlouvou V-3984/2018 za 212 Kč/m^2. Pozemků s využitím jako nestavební - nezastavěné travnaté plochy v bezprostřední blízkosti hotelu s možným využitím jako sportoviště u hotelu na 50,-Kč/m^2 a pozemků s využitím jako nestavební - nezastavěné travnaté plochy mimo areál hotelu na 10,-Kč/m^2. U pozemku pod silnicí navrhuji cenu 100,-Kč/m^2 (obdobný pozemek pod silnicí, ale v centru obce Místo byl Kupní smlouvou V-6960/2016 prodán obci za 145,21 Kč/m^2).

Oceňované pozemky

Název	Parc.č.	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	835/4	784	150,00	117 600,00
trvalý travní porost (stavební dle	835/1	8 854	150,00	1 328 100,00

ÚP)				
trvalý travní porost (nestavební)	835/1	4 092	50,00	204 600,00
trvalý travní porost	835/2	575	50,00	28 750,00
ostatní plocha - silnice	835/3	68	100,00	6 800,00
trvalý travní porost	118/1	4 533	10,00	45 330,00
trvalý travní porost	118/2	4 110	10,00	41 100,00
Celkem		**23 016**		**1 772 280,00**

Výsledná cena = **1 772 280,- Kč**

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál hotelu

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

stabilizovaný výnos x 100 (%)
výnosová hodnota = ----------
úrok. míra kapitalizace (%)

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpatelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv."věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové

hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2018 do 31.12.2018 v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpatelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemní smlouva

Na pronájem areálu hotelu nebyla v minulosti uzavřena žádná nájemní smlouva, ani ke dni ocenění není hotel pronajímán. Dle sdělení byl celý hotel včetně restaurace provozován jeho vlastníkem. Ke dni ocenění je areál hotelu volný nevyužívaný.
Pro další výpočet je proto počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách areálu.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz
- vlastní databáze odhadce a spolupracujících odhadců
- ceník hotelu Inge (https://www.hotelinge.cz/inpage/cenik-ubytovani/)

Výnosy z provozování hotelu :

1. pronájem z pokojů – příjem z pronájmu je brán jako příjem z provozu hotelu.

Ceny za lůžko jsou stanoveny na základě hotelového ceníku s DPH bez snídaně. Při predikci je uvažováno s celkovou provozní dobou zařízení 365 dní v roce, náklady (prádlo, úklid, recepce, energie) se předpokládají dle obvyklé výše provozních nákladu ve výši 35 % z příjmu na lůžko. Vytíženost hotelu byla v roce 2017 dle sdělení vlastníka 35%. Dle údajů Českého statistického úřadu (*https://www.czso.cz/csu/xu/cestovni-ruch-v-usteckem-kraji-ve-4-ctvrtleti-2017-predbezne-udaje*) byla průměrná obsazenost tří hvězdičkových hotelů v Ústeckém kraji v roce 2017 = 30,6%. Tento segment trhu je

velmi závislý na celkové ekonomické situaci společnosti, v posledních dvou letech dochází k mírnému nárůstu obsazenosti ubytovacích zařízení. Pro daný případ uvažuji dle odborných zkušeností vytíženost 33 %.

Typ pokoje	Počet pokojů	Počet lůžek	Cena za lůžko/noc	Cena celkem/noc	Příjem za 365 dní
1 lůžkový	3	3	790,00 Kč	2 370,00 Kč	865 050 Kč
2 lůžkový	18	36	640,00 Kč	23 040,00 Kč	8 409 600 Kč
VIP 2 lůžkový	1	2	860,00 Kč	1 720,00 Kč	627 800 Kč
4 lůžkový	9	36	500,00 Kč	18 000,00 Kč	6 570 000 Kč
Celkem	**31**	**77**		**45 130,00 Kč**	**16 472 450 Kč**
Náklady	35%				5 765 358 Kč
Provozní zisk					10 707 093 Kč
Vytíženost	**33,0%**			**Čistý příjem**	**3 533 341 Kč**

2. pronájem ostatních prosto

Výše čistého příjmu z ostatních prostor je pro účely tohoto ocenění stanovena z předpokládaného pronájmu ploch objektu a to dle jejího druhu. Výše nájemného byla stanovena na základě analýzy místa. Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti. Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti.

Ost. plochy	Plocha m^2	Nájem m^2/rok	Nájem za měsíc	Nájem za rok	Obsazenost	Upravený roční nájem
restaurace se zázemím	255,83	500	10 659,58 Kč	127 915,00 Kč	80%	102 332 Kč
wellness	134,66	1000	11 221,67 Kč	134 660,00 Kč	40%	53 864 Kč
herny a bar	201,87	300	5 046,75 Kč	60 561,00 Kč	40%	24 224 Kč
Nájem celkem						**180 420 Kč**

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionálními nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti) tyto položky byly stanoveny na základě podkladů poskytnutých objednatelem nebo odborným odhadem.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č. plocha - účel	popis	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.Obytné prostory	pronájem pokojů	3 533 341	8,70
2.Provozní prostory	pronájem restaurace se zázemím	102 332	8,70
3.Ostatní prostory	pronájem wellness	53 864	9,00
4.Ostatní prostory	pronájem heren a baru	24 224	9,00
Celkový výnos za rok:		**3 713 761**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Reprodukční cena	RC	Kč	80 275 107
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj	Kč/rok	3 713 761
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 713 761
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti (dle podkladů)		Kč/rok	14 876
Pojištění (dle podkladů)		Kč/rok	44 400
Opravy a údržba (odborným odhadem)	1,00 % * RC	Kč/rok	802 751
Správa nemovitosti (odborným odhadem)	5,00 % * Nh	Kč/rok	185 688
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 047 715
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	2 666 046
Míra kapitalizace		%	8,71
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**30 609 024**

5. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

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

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

5.1. Areál hotelu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **hotel (penzion) s restaurací**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka převyšuje poptávku. **Proto s přihlédnutím k velikosti, technickému stavu, poloze, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době podprůměrně obchodovatelná**.

Užitná plocha*:	2 116,00 m^2	**bez schodišť a balkónů*
Obestavěný prostor:	9 711,48 m^3	
Kapacita:	77 lůžek	
Zastavěná plocha:	654,34 m^2	
Plocha pozemků:	23 016 m^2	

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných

prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m^2 užitné plochy, m^2 zastavěné plochy všech podlaží, kapacitu lůžek atd.). V daném případě bude použita jednotková tržní cena na základě kapacity lůžek. Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje o inzerovaných prodejích obdobných nemovitých věcí z realitní inzerce.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: Železná Ruda - Debrník, okres Klatovy
Popis: Nabízíme ke prodeji Hotel s ubytovací kapacitou 78 lůžek. Je zde k dispozici: 19 x dvoulůžkový, 8 x třílůžkový a 4 x čtyřlůžkový pokoj. Restaurace v bavorském stylu s kapacitou 150 osob, venkovní terasa s grilem a výhledem na Velký Javor pro cca. 70 osob, salonek (snídaňová místnost) pro cca. 50 osob, společenská místnost s posezením u krbu je vybavena stolním fotbálkem, profi hokejem a kulečníkem pro cca. 20 osob, kuchyň (kompletně moderně vybavená vč. konvektomatu), kolárna, lyžárna, velké skladovací prostory, dětský koutek, infrasauna, rekreační posilovna, kuchyňka, jezírko, venkovní dětské hřiště s příslušenstvím, ohniště, stolní tenis. V roce 2009 proběhla kompletní rekonstrukce kuchyně, 2010 výměna topného systému, 2012 rekonstrukce všech pokojů a chodeb. Lokalita nabízí spoustu letního i zimního vyžití například: ski areál Velký Javor 5 km na německé straně a Špičák 5 km na české straně, Pancíř - rozhledna, Národní Park Šumava/Bavorský Les, Stezka v Korunách stromů Neuschönau (nejdelší na světě), Hrad Kašperk a mnoho dalších lokací.
Pozemek: 5 800,00 m^2
Kapacita: 78 lůžek
Užitná plocha: 1 200,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - obdobná kapacita	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší	1,05
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05
K7 Restaurace - ano-větší kapacita	0,98

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Kapacita [lůžek]	Jedn. cena Kč/ks	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/ks]
28 000 000	78,00	358 974	0,87	**313 192**

Název: **2.**
Lokalita: Rokytnice nad Jizerou - Dolní Rokytnice, okres Semily
Popis: Prodej zavedeného hotelového komplexu Krakonoš v lyžařském středisku Rokytnice nad Jizerou s užitnou plochou 3540 m2. Hotel se nachází v srdci Rokytnice, přímo na náměstí. Hotel prochází postupnou rekonstrukcí pokojů a společných prostor. Vypracovaný projekt na Wellness centrum a podkrovní prostory pro business centr. Nový bar, hosté mají k dispozici saunu, lyžárnu, celkové zázemí hotelu. Současná

kapacita je 97 hostů, 35 pokojů, restaurace 55 míst, bar 60 míst, vinárna 35 míst. Parkování zajištěno na vlastním pozemku 35 míst. Veškerá infrastruktura v dosahu. Skybus vedle hotelu. Financovaní zajistíme.

Pozemek: 3 540,00 m^2
Kapacita: 97 lůžek
Užitná plocha: 2 235,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší ubytovací kapacita	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší	1,05
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05
K7 Restaurace - ano	1,00

Cena [Kč]	**Kapacita** [lůžek]	**Jedn. cena** Kč/ks	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/ks]
34 499 000	97,00	355 660	0,89	**316 633**

Název: **3.**
Lokalita: Janov nad Nisou - Hraničná, okres Jablonec nad Nisou
Popis: Prodej hotelu Murano v Hraničné nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou. Hotel, který prošel v roce 2004 kompletní rekonstrukcí, se nachází se v samém středu Jizerských hor, v těsné blízkosti lyžařského střediska Bedřichov a disponuje nově vybudovaným velkým konferenčním sálem, nabízí moderní recepci, lobby bar, restauraci a venkovní terasu. Hotel má kapacitu až 140 lůžek. Hotel má výtah a bezbariérový vstup. Přímo v areálu je k dispozici mimo jiné vybavená posilovna, sauna, solárium, fotbalové hřiště, kulečník či herna. Liberec, který nabízí široký výběr kulturního i sportovního vyžití je vzdálen 15min. autem. Pro více informací kontaktujte pověřeného makléře.

Pozemek: 12 580,00 m^2
Kapacita: 140 lůžek

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - výrazně větší kapacita	1,00
K3 Poloha - nepatrně lepší	0,97
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - nepatrně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - obdobné zázemí	1,00
K7 Restaurace - ano	1,00

Cena [Kč]	**Kapacita** [lůžek]	**Jedn. cena** Kč/ks	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/ks]
48 000 000	140,00	342 857	0,87	**296 820**

Název: **4.**
Lokalita: Petrovice u Sušice - Jiřičná, okres Klatovy
Popis: Nabízíme k prodeji nádherný stylový hotel nacházející se v malebné šumavské

vesničce Jiřičná, 8 km od města Sušice a 4 km od horských Hartmanic. Jedná se o unikátní podnikatelskou příležitost provozovat zavedený hotel s vybudovanou klientelou a příslušenstvím, které splňuje zvyšující se nároky klientů na trávení volného času. Tento rodinný bezbariérový hotel je stále v plném provozu a je tradičním oblíbeným místem tuzemských i zahraničních hostů. Hotel využívá spolupráce na základě výborných vztahů s provozovateli sousedících penzionů a také atraktivní polohy v blízkosti vyhledávaných turistických míst, jako 3km vzdálené vesničky Vojetice, pyšnící se vyhlášenou Bio steakovou restaurací u Štěpána a mnoha dalších zajímavých turistických míst. Celá tato oblast je známá svou nádhernou a uklidňující přírodou, která láká návštěvníky k četným výletům a procházkám. Jedná se o nízkonákladový hotel s rychlou návratností investice. Při 50% obsazenosti hotelu je při nynějších cenách tržba za 6 měsíců ve výši 4.092.000,-Kč, za 4 měsíce 2.728.000,Kč + tržby z restaurace. Dispoziční řešení: přízemí: bar (20 míst) se sociálním zařízením, restaurace (45 míst), kompletně zařízená kuchyně, 6 bezbariérových pokojů s východem na terasu, privátní sauna, fitness, dětský koutek (salónek), úklidová místnost, letní terasa. Patro: 8 x pokoj, 1x stylový apartmán (2 místnosti, rohová vana, sprchový kout), chodba s posezením. Dále luxusní byt pro domácího o velikosti 3+kk (140 m2) s terasou z obývacího pokoje a s balkonem v ložnici. Všechny pokoje jsou vkusně zařízené, každý má své sociální zařízení a televizi, mají samostatný hlavní vchod ze strany domu. Kompletní rekonstrukce domu proběhla v r. 2003, dále hotel prošel průběžnou rekonstrukcí, v r. 2015- 2016 proběhla rekonstrukce pokojů, baru a vybavení kuchyně. Ubytovací kapacita hotelu je 50 osob. Součástí prodeje je také dřevěný domeček o velikosti 2+kk s balkonem nacházející se vedle hotelu. Byt je vybaven kuchyní, nábytkem, rohovou vanou, sprchovým koutem, WC a vestavěnou skříní v předsíni. Možnost elektrického vytápění či kamny na tuhá paliva. Pod domem jsou dvě garáže. Vytápění hotelu je řešeno automatickým kotlem se zásobníkem na tuhá paliva, 2x vlastní vrt, septik, WIFI připojení, hotel má dřevěná vakuová okna. K hotelu náleží dvě parkoviště, uhelna a pozemek o výměře 4051 m2. Okolí nabízí pestrou škálu rekreačního vyžití. Díky dobré poloze hotelu je možné v okolí uspořádat různé typy výletů, využít cyklotrasy všech náročností, lanový park, paintball, vyjížďky na koni, výlety na běžkách, možno navštívit lyžařská střediska či zimní stadion a aquapark v Sušici.

Pozemek: 4 051,00 m^2
Kapacita: 50 lůžek
Užitná plocha: 3 191,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší kapacita	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší	1,05
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05
K7 Restaurace - ano	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Kapacita [lůžek]	Jedn. cena Kč/ks	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/ks]
23 000 000	50,00	460 000	0,94	**431 078**

Název: **5.**
Lokalita: ulice Petřínská, Jablonec nad Nisou - Vrkoslavice
Popis: Zprostředkujeme Vám prodej tříhvězdičkového hotelu Petřín, který je dominantou města Jablonec nad Nisou. Hotel svým klientům nabízí ubytování ve 23 pokojích až o 60 lůžkách. V každém z pokojů je k dispozici samostatné sociální zařízení, televize, trezor a telefon. Jednotlivé interiéry pokojů jsou řešeny individuálně formou půdních vestaveb s překrásným výhledem na město, Jizerské hory a Krkonoše. Restaurace s tanečním sálem je pro 150 hostů, salonek pro 17 hostů a vinárna s kapacitou 30 hostů. Atraktivní součástí je vlastní rozhledna s překrásným výhledem na Jablonec n. N., Jizerské hory a Krkonoše. V letní sezoně můžete strávit příjemné chvíle na vyhlídkové terase s obsluhou a zahradním grilem. Parkování před hotelem je až pro 50 aut. Nemovitost z roku 1906 byla postavena jako pohostinství s rozhlednou. Hotel prošel v roce 2000 celkovou rekonstrukcí. Prodává se kompletně zařízený. Výhodná poloha objektu umožňuje návštěvníkům Jablonecka bohaté kulturní vyžití, turistické výlety do Českého ráje a Jizerských hor i návštěvy lyžařských areálů v Jizerských horách a Krkonoších.
Kapacita: 60 lůžek
Užitná plocha: 1 200,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší kapacita	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší	1,07
K5 Celkový stav - nepatrně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - neuvedeno	1,00
K7 Restaurace - ano	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Kapacita [lůžek]	Jedn. cena Kč/ks	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/ks]
27 000 000	60,00	450 000	0,91	**408 252**

Název: **6.**
Lokalita: Libošovice, Nepřívěc,
Popis: Hotel se nachází přímo v centru Českého ráje, s přímým výhledem na hrad Humprecht a nedaleko hradu Kost. Hotel byl vystavěn v r. 1990, zdivo převážně z materiálu porotherm, je částečně podsklepen. Okna a doplňky na terasách jsou dřevěné. Vodovodní přípojku má z obecního řádu a u hotelu je vlastní studna s užitkovou vodou. K likvidaci odpadních vod využívá hotel vlastní čističku. Topení v hotelu je ústřední elektrické, kdy je 20 hodin denně k dispozici levná sazba. Plyn PB. Hotel disponuje restaurací, zasedací místností, využívanou jako učebna, saunou s hydromasáží, ubytováním 100 lůžek. K hotelu náleží sportovní zázemí sestávající z travnatého hřiště 110x90m a golfového hřiště driving range 100x300m včetně kabin se sociálním zařízením, saunou, vířivou vanou a masernou. Restaurace nabízí 115 míst a letní terasa dalších 40 míst, včetně zázemí pro grill párty. Zasedací místnost až pro 80 osob je vybavena data projektorem s plátnem 170x170 cm, TV LCD, flipchart, internet, WIFI, DVD+ ozvučení 5+1, dig.satelit 650 programů, 2 krát dálkový mikrofon, notebook propojen s data projektorem. Ubytování nabízí 75 pevných a 25 přistýlkových lůžek ve 2 apartmánech (4+3) a 25 pokojích. Ve všech ubytováních WC, sprcha, TV. Hotel je neustále obsazen převážně stálou klientelou, konají se zde

firemní akce, konference, semináře, školy v přírodě. Hotel Ort leží přímo na turistické stezce Sobotka- hrad Kost. K dalším turistickým lákadlům patří údolí Plakánek u hradu Kost, zřícenina Valečov, Trosky, Hruboskalské skalní město a Prachovské skály. Cena 29.900.000,-Kč. Doporučujeme prohlídku. N 75962

Kapacita: 75 lůžek
Užitná plocha: 1 100,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - obdobná kapacita	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - neuvedeno	1,00
K7 Restaurace - ano	1,00

Cena [Kč]	**Kapacita** [lůžek]	**Jedn. cena** Kč/ks	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/ks]
29 900 000	75,00	398 667	0,85	**338 867**

Název: **7.**
Lokalita: Železná Ruda - Špičák, okres Klatovy
Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej penzionu s restaurací. Penzion se nachází v lyžařském centru v blízkosti německých hranic. V přízemí budovy je restaurace s oddělenými jídelnami pro nekuřáky a kuřáky. Ubytování pro 35 osob je připraveno ve 2 patrech v 13 pokojích. Venkovní plocha poskytuje možnost parkování až 12 vozidel. Topení a ohřev vody zajišťuji tepelná čerpadla. V celé budově byla provedena rozsáhlá kompletní nákladná rekonstrukce. Penzion je možné používat ihned bez dalších vstupních investic. Ev. číslo: 574660.

Kapacita: 35 lůžek
Užitná plocha: 1 400,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - menší kapacita	1,00
K3 Poloha - nepatrně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší	1,07
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - neuvedeno	1,00
K7 Restaurace - ano	1,00

Cena [Kč]	**Kapacita** [lůžek]	**Jedn. cena** Kč/ks	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/ks]
25 000 000	35,00	714 286	0,86	**617 161**

Název: **8.**
Lokalita: Chomutov
Popis: Nabízím k prodeji hotel Partyzán, nacházející se na kopci Strážiště (511m.n.m.) asi 2 km od Chomutova. Původní stavba hotelu byla dokončena v roce 1931. V letech 2005-2010 provedl majitel kompletní přestavbu hotelu, kdy zachována byla pouze

původní 20m vysoká věž. Hotel je situován uprostřed lesa v absolutním klidu, 1 km od hlavní silnice. V současné době má hotel 12 kompletních pokojů s vlastním sociálním zařízením s 30-ti lůžky. Připravena je dostavba dalších 24 pokojů v 2. a 3. patře hlavní budovy a ve věži, kam jsou přivedeny veškeré sítě a vybudována výtahová šachta. Odhadovaná investice je cca 5-6 mil. Kč. Po dostavbě bude celková kapacita hotelu 75 osob. K dispozici je i samostatný domek správce s kuchyňskou linkou, sociálním zařízením a terasou, pro 5 - -6 osob, který se nachází v těsném sousedství. V hotelu je krásná restaurace pro 50 osob. Součástí je konferenční sál pro 100 osob se vstupem na terasu pro 120 osob s krásným výhledem do údolí a na Krušné hory. Celý areál 3500m2 je opocený a je zde možnost parkování až 30 aut. Voda je z veřejného vodovodu 800m přípojkou. Odpad je vyřešen septikem s trativody. Vytápění je řešeno kotlem na propan butan a rozvodem teplého vzduchu z krbu v restauraci. Kompletně a moderně zařízená kuchyně je se sporákem na PB. K dispozici jsou stranou umístěné dvě nádrže na PB. Zastavěná plocha hotelu je 550m2. Požadovaná cena je 26.000.000,-, v ceně je kompletní zařízení za cca 5.500.000,- Kč. Velmi výhodná poloha vzhledem k nedostatku ubytovací kapacity v okolí z blízkosti Německa.

Pozemek: 3 500,00 m^2
Kapacita: 30 lůžek
Užitná plocha: 1 200,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - menší kapacita	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší	1,05
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší zázemí	1,05
K7 Restaurace - ano	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Kapacita [lůžek]	Jedn. cena Kč/ks	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/ks]
24 240 000	30,00	808 000	0,94	**757 197**

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Koeficient velikosti objektu - u nemovitosti je důležitým faktorem poměr kapacity lůžek nebo užitné plochy k celkové podlahové ploše a dále obestavěný prostor ve vztahu k zastavěné ploše a počtu podlaží. Tento koeficient se nepoužije při porovnání jednotkových cen objektů, tzn. hodnota = 1,00. Dle znalosti realitního trhu i dané lokality je nutno uvažovat se skutečností, že inzerované ceny nejsou obvykle konečnou kupní cenou a běžně dochází k poskytnutí slevy ze strany prodávajících řádově 5 až 20%. Ve výjimečných případech i více. Věci nemovité při horní hranici cenového rozpětí jsou neúspěšně inzerovány déle jak 0.5 roku, obvykle cena zahrnuje movité vybavení, provizi zprostředkovatele nebo je určena k jednání, což samo o sobě svědčí o neadekvátnosti požadované kupní ceny.

Minimální jednotková porovnávací cena	296 820 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	434 900 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	757 197 Kč/ks

Odůvodnění srovnávací metody:

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 434 900,- Kč/ks.

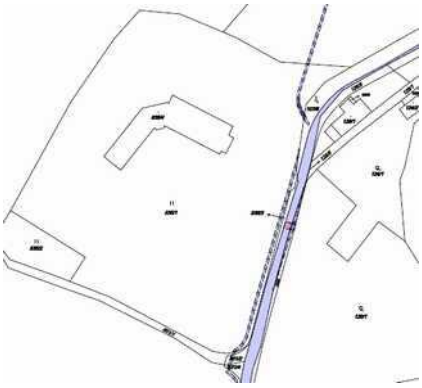
Výpočet porovnávací hodnoty na základě kapacity hotelu	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	**434 900 Kč/lůžko**
Celkový počet lůžek oceňované nemovité věci	77 ks
Výsledná porovnávací hodnota	**33 487 300 Kč**

6. Věcná břemena

6.1. Věcné břemeno na parc.č. 835/1

Východní okrajová část pozemku parc.č. 835/1 je zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení distribuční elektrizační soustavy vedení VN, trafostanice, rozvaděč NN v rozsahu GP Mí271-Vys.J.124-336/2007, s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s. a věcným břemenem zřizování a provozování vedení distribuční elektrizační soustavy - zemního kabelového vedení v rozsahu GP 289-193/2008 s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s..

Rozsah a charakter tohoto věcného břemene nemá zásadní vliv na cenu obvyklou pozemku parc.č. 835/1. Pro účely ocenění je hodnota věcného břemene stanovena paušální částkou.



Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::		10 000,- Kč
Ocenění věcného břemene činí	=	**10 000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova hotelu č.p. 110 (na parc.č. 835/4)	73 807 260,40 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Příslušenství	7 380 726,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	1 772 280,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. Areál hotelu	30 609 024,10 Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. Areál hotelu	33 487 300,- Kč
6. Věcná břemena	
6.1. Věcné břemeno na parc.č. 835/1	10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**33 487 300 Kč**
Výnosová hodnota	**30 609 024 Kč**
Věcná hodnota	**82 960 266 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 772 280 Kč
Věcné břemeno	**10 000 Kč**
Obvyklá cena (tržní hodnota)	**32 00 000 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé, tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- velmi dobrý stavebně technický stav, vybavení hotelu splňující dnešní normy, předpisy a požadavky klientely (wellness, bowling), poloha v sousedství okolních lesů Krušných hor, napojení na veškeré inženýrské sítě, dostatečné pozemkové zázemí.

Slabé stránky majetku:

- minimální občanská vybavenost obce, méně žádaná turistická lokalita, vedení odtokového potrubí přes pozemky jiných vlastníků není ošetřeno věcným břemenem.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 82,96 mil. Kč.** Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota činí **30,61 mil. Kč.**

Porovnávacího hodnotu z porovnání inzerovaných prodejů činí **33,49 mil. Kč.** Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnou je v tomto specifickém případu uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění).

Rozdělení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Požadavkem objednatele je, aby byla výsledná obvyklá cena (tržní hodnota) rozdělena na jednotlivé nemovité věci podle LV č. 385, k.ú. Místo (tzn. na jednotlivé pozemky a budovu hotelu). Rozdělení výsledné ceny na jednotlivé nemovité věci je provedeno podle procentního zastoupení nemovitých věcí ve věcné hodnotě a následně je ve stejném procentuálním poměru rozdělena i výsledná obvyklá cena.

Nemovitá věc	Věcná hodnota	Podíl na ceně	Obvyklá cena
parc.č. 118/1	45 330 Kč	0,05%	17 485 Kč
parc.č. 118/2	41 100 Kč	0,05%	15 853 Kč
parc.č. 835/1	1 532 700 Kč	1,85%	591 204 Kč
parc.č. 835/2	28 750 Kč	0,03%	11 090 Kč
parc.č. 835/3	6 800 Kč	0,01%	2 623 Kč
parc.č. 835/4	117 600 Kč	0,14%	45 361 Kč
stavba č.p. 110 s příslušenstvím	81 187 986 Kč	97,86%	31 316 384 Kč
Celkem	**82 960 266 Kč**	**100,00%**	**32 000 000 Kč**

Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - budovy hotelu (ubyt. zař.) č.p. 110, která je postavena na pozemku parc.č. 835/4 a pozemků parc.č. 118/1, parc.č. 118/2, parc.č. 835/1, parc.č. 835/2, parc.č. 835/3, parc.č. 835/4, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Místo, obec Místo, okres Chomutov, po zaokrouhlení na:

32 000 000,- Kč

Slovy: třicetdvamilionů korun českých

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.9.4

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Nálezu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 23.7.2018

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2089-61/18 znaleckého deníku.

Ve Velaticích 23.7.2018

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	15
2. Katastrální mapa	1
3. Fotodokumentace	2
4. Mapa oblasti	1

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.07.2018 14:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 43 INS 11877/2017 pro Insolvency Project, v.o.s.

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563242 Místo**

Kat.území: **696030 Místo** List vlastnictví: **385**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň	**47310979**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
118/1	**4533**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
118/2	**4110**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
835/1	**12946**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
835/2	**575**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
835/3	**68**	**ostatní plocha**	**silnice**	
835/4	**784**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **Místo, č.p. 110, ubyt.zař**

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Místo, č.p. 110	**ubyt.zař**	**835/4**	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční elektrizační soustavy vedení VN, trafostanice, rozvaděč NN v rozsahu GP Mi271-Vys.J.124-336/2007**

  Oprávnění pro

  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k

  Parcela: 835/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2008 a 12.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.01.2009.**

  V-63/2009-503

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční elektrizační soustavy - zemního kabelového vedení v rozsahu GP 289-193/2008**

  Oprávnění pro

  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

strana 1

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 835/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 9.6.2009 a 11.6.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2009.**
V-4222/2009-503

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo zákonné**
  pohledávka ve výši 2.119.156,- Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov, Roháčova 4183, 43003 Chomutov

Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003-220/8030/06.06.2014 -00325/ SVA-1 ze dne 06.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2014. Zápis proveden dne 16.07.2014.**
V-4630/2014-503

Pořadí k **16.06.2014 11:11**

- **Zástavní právo zákonné**
  pohledávka ve výši 1.868.830,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov, Roháčova 4183, 43003 Chomutov

Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003-220/8030/16.09.2014-01208/SVA-1 ze dne 16.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.09.2014. Zápis proveden dne 14.10.2014.**
V-7694/2014-503

Pořadí k **22.09.2014 10:12**

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  na dobu do 31.12.2034

Oprávnění pro
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k
Parcela: 835/1, Parcela: 835/4

Listina **Smlouva o zákazu zcizení a zatížení ze dne 15.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.10.2014. Zápis proveden dne 27.11.2014.**
V-9071/2014-503

Pořadí k **30.10.2014 10:33**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.07.2018 14:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563242 Místo**

Kat.území: **696030 Místo** List vlastnictví: **385**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 4.716.512,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  KARLOMIX - TRADE s.r.o., Rosnice 63, 36017 Karlovy Vary, RČ/IČO: 25214721
  Povinnost k
  Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Rakovník,č.j. 087 EX-3820/2014 -29 ze dne 15.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.12.2014. Zápis proveden dne 06.01.2015.**
  V-10563/2014-503

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Rakovník, č.j. 087 Ex-3820/2014 -29 (PM 26.01.2015) ze dne 27.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2015. Zápis proveden dne 29.01.2015.**
  Z-766/2015-503

  Pořadí k **15.12.2014 15:49**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 115.785,-Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  REML s.r.o., Beethovenova 1269, 43001 Chomutov, RČ/IČO: 62738917
  Povinnost k
  Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135EX-5653/2014 -9 ze dne 22.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2015. Zápis proveden dne 12.02.2015.**
  V-570/2015-503

  Pořadí k **22.01.2015 09:17**

- **Zástavní právo zákonné**
  pohledávka ve výši 1.859.741,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov, Roháčova 4183, 43003 Chomutov
  Povinnost k
  Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003/8030/07.04.2015-00841/SVA-1 ze dne 07.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.04.2015. Zápis proveden dne 07.05.2015.**
  V-3301/2015-503

  Pořadí k **16.04.2015 11:40**

- **Zástavní právo zákonné**
  pohledávka ve výši 2.145.579,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Typ vztahu

Oprávnění pro
Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov, Roháčova 4183, 43003 Chomutov
Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003-220/8030/04.11.2015-03777/SVA-1 ze dne 04.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.11.2015. Zápis proveden dne 02.12.2015.**
V-9922/2015-503

Pořadí k **10.11.2015 14:43**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 13.500.000,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350
  Povinnost k
  Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Havlíčkův Brod,č.j. 050 EX-4827/2015 -18 ze dne 11.01.2016. Právní moc ke dni 12.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2016. Zápis proveden dne 18.02.2016.**
  V-646/2016-503

  Pořadí k **25.11.2015 00:00**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  pohledávka ve výši 506.921,- Kč
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
  Povinnost k
  Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4

  Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 23235/16/2504-00540-505165 ze dne 08.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 08.01.2016. Zápis proveden dne 02.02.2016; uloženo na prac. Chomutov**
  V-146/2016-503

  Pořadí k **08.01.2016 13:39**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 13.500.000,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350
  Povinnost k
  Parcela: 835/4
  Stavba: Místo, č.p. 110

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti**

Typ vztahu

Exekutorský úřad Havlíčkův Brod, č.j. 050 EX-840/2016 -20 ze dne 01.04.2016. Právní moc ke dni 04.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2016. Zápis proveden dne 03.05.2016.

V-2826/2016-503

Pořadí k **03.03.2016 00:00**

- **Zástavní právo zákonné**
  pohledávka ve výši 2.145.579,00 Kč včetně příslušenství
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov, Roháčova 4183, 43003 Chomutov
  Povinnost k
  Parcela: 835/4
  Stavba: Místo, č.p. 110

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003-220/8030/22.03.2016-00991/SVA-1 ze dne 22.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2016. Zápis proveden dne 15.04.2016.**

  V-2367/2016-503

  Pořadí k **24.03.2016 07:15**

- **Zástavní právo zákonné**
  pohledávka ve výši 1.859.741,-Kč (včetně příslušenství)
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov, Roháčova 4183, 43003 Chomutov
  Povinnost k
  Parcela: 835/4
  Stavba: Místo, č.p. 110

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003-220/8030/22.03.2016-00990/SVA-1 ze dne 22.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2016. Zápis proveden dne 15.04.2016.**

  V-2365/2016-503

  Pořadí k **24.03.2016 07:15**

- **Zástavní právo zákonné**
  pohledávka ve výši 1.535.364,38 (včetně příslušenství)
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov, Roháčova 4183, 43003 Chomutov
  Povinnost k
  Parcela: 835/4
  Stavba: Místo, č.p. 110

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003-220/8030/22.03.2016-00988/SVA-1 ze dne 22.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2016. Zápis proveden dne 15.04.2016.**

  V-2366/2016-503

Typ vztahu

Pořadí k **24.03.2016 07:15**

- **Zástavní právo zákonné**
  pohledávka ve výši 733.655,12 Kč (včetně příslušenství)
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
  Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov,
  Roháčova 4183, 43003 Chomutov
  Povinnost k
  Parcela: 835/4
  Stavba: Místo, č.p. 110

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003-220/8030/22.03.2016-00987/SVA-1 ze dne 22.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2016. Zápis proveden dne 15.04.2016.**

V-2363/2016-503

Pořadí k **24.03.2016 07:15**

- **Zástavní právo zákonné**
  pohledávka ve výši 1.824.084,50 Kč (včetně příslušenství)
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
  Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov,
  Roháčova 4183, 43003 Chomutov
  Povinnost k
  Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
  Stavba: Místo, č.p. 110

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003-220/8030/22.03.2016-00979/SVA-1 ze dne 22.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2016. Zápis proveden dne 15.04.2016.**

V-2364/2016-503

Pořadí k **24.03.2016 07:15**

- **Zástavní právo zákonné**
  pohledávka 1.516.146,46 Kč
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
  Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov,
  Roháčova 4183, 43003 Chomutov
  Povinnost k
  Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
  Stavba: Místo, č.p. 110

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45003-220/8030/13.10.2016-03761/SVA - 1 ze dne 13.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.10.2016. Zápis proveden dne 08.11.2016.**

V-8244/2016-503

Pořadí k **17.10.2016 12:21**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  Pověřený soudní exekutor: JUDr. Hana Šajnerová, EÚ Rakovník, Husovo nám. 22, 269 01 Rakovník
  Povinnost k
  První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 087 EX-3820/2014 -19 ze dne 15.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.12.2014. Zápis proveden dne 17.12.2014; uloženo na prac. Rakovník**
  Z-5587/2014-212
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Rakovník, č.j. 087 Ex-3820/2014 -36 (PM 22.01.2015) ze dne 27.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2015. Zápis proveden dne 29.01.2015; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-772/2015-503
  Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Sokolov č.j. 041 EX-191/2015 pověřený soudní exekutor Mgr. Miloš Dvořák (nově bude vedeno pod sp.zn. 041 EX 191/15) ze dne 27.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2016. Zápis proveden dne 01.02.2016; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-698/2016-503

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 26 EXE 20429/2014-26
Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rakovník, č.j. 087 Ex-3820/2014 -25 ze dne 15.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.12.2014. Zápis proveden dne 18.12.2014; uloženo na prac. Chomutov**
Z-10909/2014-503
Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Rakovník, č.j. 087 Ex-3820/2014 -39 (PM 22.01.2015) ze dne 27.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2015. Zápis proveden dne 29.01.2015; uloženo na prac. Chomutov**
Z-775/2015-503

Související zápisy
Dražební vyhláška
pověřený soudní exekutor: Mgr. Miloš Dvořák
(týká se pouze parcel 118/1, 118/2, 835/1, 835/2, 835/3, 835/4 a stavby č.p. 110 na parcele 835/4)
Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Sokolov, č.j. 041 EX-191/2015 -318 ze dne 07.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2017. Zápis proveden dne 08.06.2017; uloženo na prac. Chomutov**
Z-5034/2017-503
Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Sokolov č.j. 041 EX-191/2015 -333 (odročení na neurčito) ze dne 11.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.07.2017. Zápis proveden dne 13.07.2017; uloženo na prac. Chomutov**
Z-5944/2017-503

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov
  Povinnost k
  První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135EX-5653/2014 -8 ze dne 22.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2015. Zápis proveden dne 23.01.2015; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-607/2015-503

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 26 EXE 20122/2014-9
  Povinnost k
  Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-5653/2014 -10 ze dne 22.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2015. Zápis proveden dne 26.01.2015; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-618/2015-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Miloš Dvořák, Zahradní 328, 357 33 Loket
  Povinnost k
  První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Sokolov 041 EX-436/2015 -25 ze dne 20.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.08.2015. Zápis proveden dne 21.08.2015; uloženo na prac. Sokolov**
  Z-4461/2015-409

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 26 EXE 14537/2015-17
  Povinnost k
  Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Sokolov, č.j. 041 EX-436/2015 -30 ze dne 20.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.08.2015. Zápis proveden dne 25.08.2015; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-6858/2015-503

- **Zahájení exekuce**
  - pověřený soudní exekutor : JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň
  Povinnost k
  První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-1939/2015 -23 ze dne 10.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.12.2015. Zápis proveden dne 15.12.2015; uloženo na prac. Plzeň-město**
  Z-8948/2015-405

Typ vztahu

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k č.j. 26 EXE 19601/2015-9
Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město,č.j. 103 EX-1939/2015 -24 ze dne 10.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.12.2015. Zápis proveden dne 03.02.2016; uloženo na prac. Chomutov**
Z-10111/2015-503

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy
Povinnost k
První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-33231/2015 - 9 ze dne 14.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.12.2015. Zápis proveden dne 17.12.2015; uloženo na prac. Klatovy**
- **Z-10951/2015-404**

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, 580 01 Havlíčkův Brod
Povinnost k
První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-4828/2015 -16 k č.j. 26 EXE 20515/2015 ze dne 07.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 08.01.2016. Zápis proveden dne 12.01.2016; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**
Z-81/2016-601

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k č.j. 26 EXE 20515/2015
Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
Stavba: Místo, č.p. 110

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Havlíčkův Brod, č.j. 050 EX-4828/2015 -122 ze dne 03.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.03.2016. Zápis proveden dne 07.03.2016; uloženo na prac. Chomutov**
Z-1738/2016-503

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Havlíčkův Brod, č.j. 050 EX-4828/2015 -126 (PM 04.03.2016) ze dne 04.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.03.2016. Zápis proveden dne 07.03.2016; uloženo na prac. Chomutov**
Z-1754/2016-503

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor : Mgr.Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín
Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 112EX-5696/2015 -9 ze dne 05.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.02.2016. Zápis proveden dne 24.02.2016; uloženo na prac. Děčín**
Z-688/2016-502

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 26 EXE 20856/2015-9
Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
Stavba: Místo, č.p. 110

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Děčín,č.j. 112 EX-5696/2015 -18 ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.02.2016. Zápis proveden dne 25.02.2016; uloženo na prac. Chomutov**
Z-1424/2016-503

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Miloš Dvořák, Zahradní 328, 357 33 Loket
Povinnost k
První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Sokolov č.j. 041 EX-188/2016 -10 ze dne 20.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.04.2016. Zápis proveden dne 22.04.2016; uloženo na prac. Chomutov**
Z-3249/2016-503

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 26 EXE 9907/2016-11
Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
Stavba: Místo, č.p. 110

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Sokolov, č.j. 041 EX-188/2016 -12 ze dne 20.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.04.2016. Zápis proveden dne 25.04.2016; uloženo na prac. Chomutov**
Z-3251/2016-503

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 26 EXE 6690/2016-24**
Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
Stavba: Místo, č.p. 110

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karviná, č.j. 201 EX-00081/2016 -027 ze dne 17.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.05.2016. Zápis proveden dne 25.05.2016.**
Z-4177/2016-503

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Karviná,č.j. 201 EX-00081/2016 -027 (PM 18.05.2016) ze dne 17.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.07.2016. Zápis proveden dne 11.07.2016.**
Z-5736/2016-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí
  Povinnost k
  První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 547/16-8 ze dne 06.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2016. Zápis proveden dne 30.05.2016; uloženo na prac. Hradec Králové**
  Z-3021/2016-602

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k č.j. 26 EXE 10541/2016-12
  Povinnost k
  Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
  Stavba: Místo, č.p. 110

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou, č.j. 194 EX-547/2016 -16 ze dne 25.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2016. Zápis proveden dne 26.07.2016; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-4537/2016-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Miloš Dvořák, Zahradní 328, 357 33 Loket

  Povinnost k
  První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Sokolov 041 EX-253/2016 -8 ze dne 18.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2016. Zápis proveden dne 31.05.2016; uloženo na prac. Sokolov**
  Z-2489/2016-409

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k č.j. 26 EXE 11028/2016-12
  Povinnost k
  Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
  Stavba: Místo, č.p. 110

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Sokolov, č.j. 041 EX-253/2016 -12 ze dne 25.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2016. Zápis proveden dne 03.06.2016; uloženo na prac. Chomutov**
  Z-4533/2016-503

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  k č.j. 26 EXE 12437/2016-10

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
Stavba: Místo, č.p. 110

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kladno, č.j. 150 EX-1229/2016 -13 ze dne 13.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2016. Zápis proveden dne 21.06.2016.**
Z-5150/2016-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor - JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno
  oprávněný: JUDr. Vladimír Linhart, bytem: Mírové nám. 48, Louny
  Povinnost k
  První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 150 EX 1229/16-6 ze dne 10.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2016. Zápis proveden dne 22.06.2016; uloženo na prac. Kladno**
  Z-3194/2016-203

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Miloš Dvořák, Zahradní 328, 357 33 Loket
  Povinnost k
  První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Sokolov 041EX-477/2016 9 ze dne 16.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.08.2016. Zápis proveden dne 23.08.2016; uloženo na prac. Sokolov**
  Z-3774/2016-409

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 26 EXE 15396/2016-10
Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
Stavba: Místo, č.p. 110

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Sokolov, č.j. 041 EX-477/2016 -13 ze dne 19.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.08.2016. Zápis proveden dne 25.08.2016; uloženo na prac. Chomutov**
Z-6988/2016-503

- **Zahájení exekuce**
  Pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Havlíčkova 329, 276 01 Mělník
  Povinnost k
  První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 EX-1272/2016 13 ze dne 22.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.08.2016. Zápis proveden dne 31.08.2016; uloženo na prac. Mělník**
  Z-4866/2016-206

Typ vztahu

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
Stavba: Místo, č.p. 110

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Mělník, č.j. 031 EX-1272/2016 23 ze dne 26.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.08.2016. Zápis proveden dne 31.08.2016; uloženo na prac. Chomutov**
Z-7162/2016-503

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín
Povinnost k
První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Děčín, č.j. 112 EX-4504/2016 -9 ze dne 19.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.11.2016. Zápis proveden dne 02.11.2016; uloženo na prac. Chomutov**
Z-8972/2016-503

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k č.j. 26 EXE 16850/2016-9
Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
Stavba: Místo, č.p. 110

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Děčín, č.j. 112 EX-4504/2016 -18 ze dne 01.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.11.2016. Zápis proveden dne 04.11.2016; uloženo na prac. Chomutov**
Z-8973/2016-503

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň
Povinnost k
První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město, č.j. 134 EX-18865/2016 -007 ze dne 10.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2017. Zápis proveden dne 16.01.2017; uloženo na prac. Chomutov**
Z-423/2017-503

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
Stavba: Místo, č.p. 110

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, č.j. 134 EX-18865/2016 -047 ze dne 13.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2017. Zápis proveden dne 17.01.2017; uloženo na prac. Chomutov**

Typ vztahu

Z-426/2017-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor - JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno
  oprávněný: TOI TOI, sanitární systémy, s r.o., IČ 49551655
  Povinnost k
  První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 47310979
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 150 EX 500/17-8 ze dne 23.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.02.2017. Zápis proveden dne 02.03.2017; uloženo na prac. Kladno**
  Z-1016/2017-203

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 118/1, Parcela: 118/2, Parcela: 835/1, Parcela: 835/2, Parcela: 835/3, Parcela: 835/4
Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kladno, č.j. 150 EX-500/2017 -15 ze dne 27.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.02.2017. Zápis proveden dne 06.03.2017; uloženo na prac. Chomutov**
Z-2035/2017-503

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 06.03.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.03.2002.**
  V-1352/2002-503
  Pro: **První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň** *RČ/IČO:* **47310979**
- **Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 10.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2007.**
  V-5526/2007-503
  Pro: **První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň** *RČ/IČO:* **47310979**
- **Smlouva kupní ze dne 07.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2011.**
  V-7210/2011-503
  Pro: **První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň** *RČ/IČO:* **47310979**
- **Smlouva kupní ze dne 07.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2011.**
  V-7211/2011-503
  Pro: **První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň** *RČ/IČO:* **47310979**
- **Potvrzení vlastníka o nabytí vlastnictví stavby jejím zhotovením ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.11.2015. Zápis proveden dne 02.02.2016.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.07.2018 14:55:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563242 Místo**

Kat.území: **696030 Místo** List vlastnictví: **385**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-10401/2015-503

Pro: **První krušnohorská realitní kancelář, s.r.o., Poštovní 24, 43201 Kadaň** *RČ/IČO:* **47310979**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
118/1	**72944**	**4533**
118/2	**72944**	**4110**
835/1	**72944**	**12946**
835/2	**72944**	**575**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 02.07.2018 14:59:07*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Katastrální mapa

Fotodokumentace

příjezd k hotelu

pohled z příjezdové komunikace

východní křídlo

západní křídlo

ČOV

parkoviště u hotelu

wellness

tech. místnost

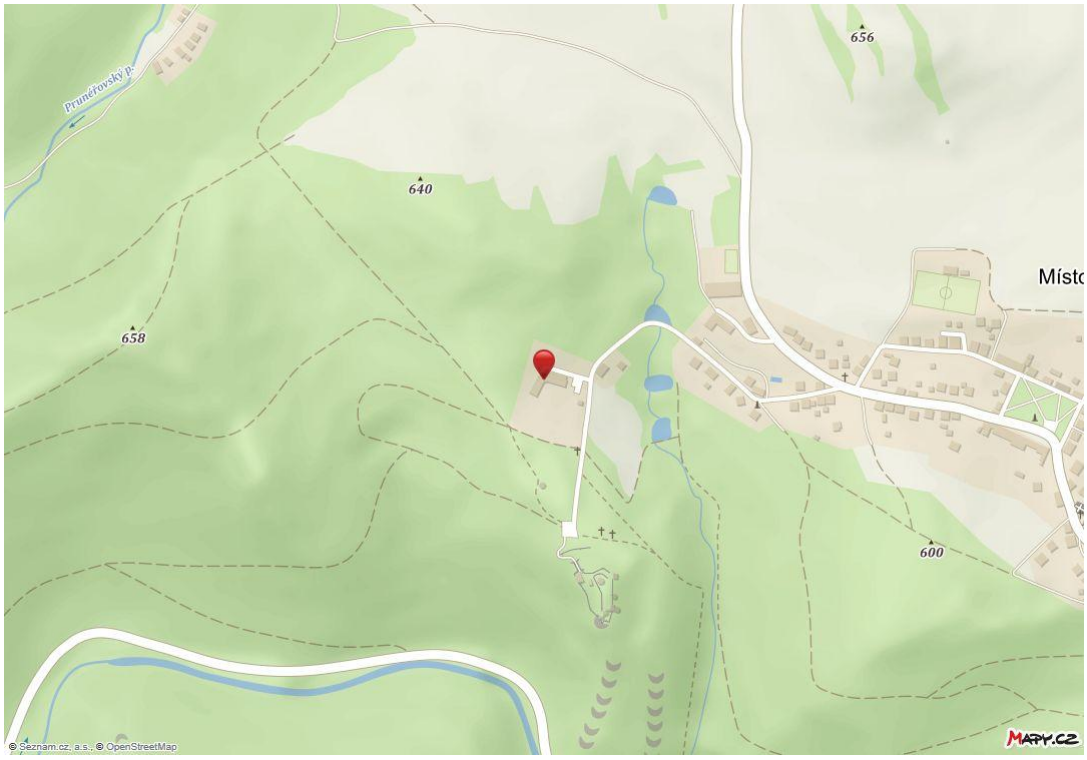
schodiště

restaurace

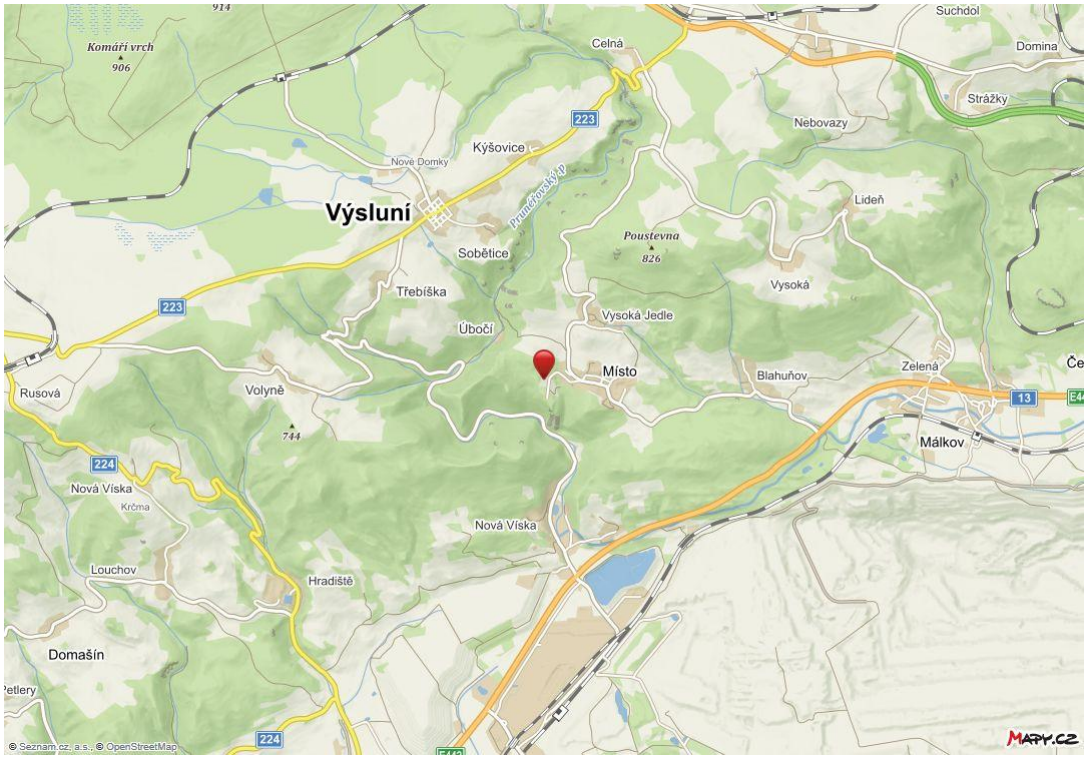
dvoulůžkový pokoj

soc. zázemí v pokoji

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 835/4 v k.ú. č. 696030



Pozemek p.č. 835/4 v k.ú. č. 696030