


I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

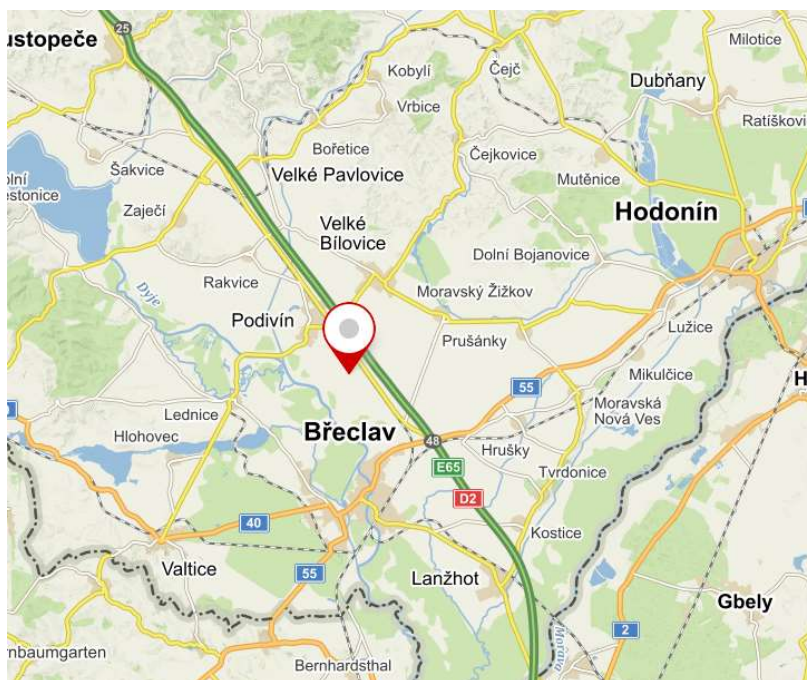
Úvěrový obchod:	Apartmány Ladná
Datum zpracování ocenění:	02. 11. 2021
Tržní hodnota uznaná interním odhadcem/supervizorem:	49 720 000 Kč

II. TYP OCENĚNÍ A ZPRACOVATEL

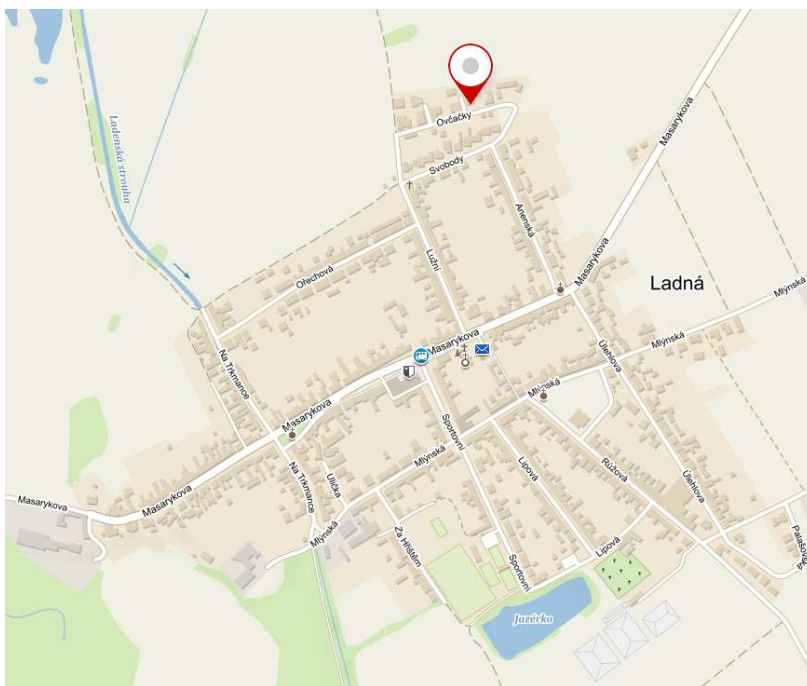
Typ Ocenění:	<input checked="" type="checkbox"/> Interní ocenění <input type="checkbox"/> Jiné: Interní odhad současné slouží jako supervize.
Datum:	Ocenění ke dni: 22. 10. 2021 Místní šetření: 22. 10. 2021
Zpracovatel Ocenění (jméno a příjmení interního odhadce):	Ing. Petr Škoch 
Komentář včetně identifikovaných rizik:	<p>Podmínky vhodnosti zástavy v současném stavu jsou:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Podmínkou vhodnosti zástavy je výmaz zástavních práv a zákazů zcizení ve prospěch Česká spořitelna, a.s., nacházejících se na LV č. 1503, k.ú. Ladná. 2) Podmínkou vhodnosti zástavy je pojištění proti riziku povodeň/záplava. 3) Pro zajištění přístupu a příjezdu k nemovité věci je nutné mít vždy v zajištění spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 1156/12. <p>Pojistná hodnota všech nemovitých věcí činí 22 790 000 Kč.</p>
Metoda stanovení tržní hodnoty:	Porovnávací

III. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Vlastnictví:	<p>LV č. 1503 (pozemky a vedlejší stavby) ARC RESORTS s.r.o., Ovčačky 504/6, 69146 Ladná</p> <p>LV č. 1587 (rodinný dům č.p. 505) ARC RESORTS s.r.o., Ovčačky 504/6, 69146 Ladná</p> <p>LV č. 1589 (rodinný dům č.p. 504) ARC RESORTS s.r.o., Ovčačky 504/6, 69146 Ladná</p>
Katastrální údaje (LV, k.ú., parcely):	<p>Rodinný dům č.p. 505, který je součástí pozemku parc.č. 1156/25, rodinný dům č.p. 504, který je součástí pozemku parc.č. 1156/27, jiná stavba, která je součástí pozemku parc.č. 1156/26, jiná stavba, která je součástí pozemku parc.č. 1156/28 vč. příslušenství (bazén, zpevněné plochy), dále pozemky parc.č. 1156/13, 1156/14, 1156/25, 1156/26, 1156/27 1156/28 a 1156/29, vše evidované na LV č. 1503, č. 1587 a č. 1589, k.ú. Ladná, obec Ladná, okres Břeclav.</p>
Adresa nemovité věci:	<p>Ovčačky 504/6, 691 46 Ladná Ovčačky 505/8, 691 46 Ladná</p>
Popis oceňovaných nemovitých věcí:	<p>Lokalita Oceňované nemovité věci se nachází v obci Ladná. Obec Ladná leží na jihu Moravy severně od okresního města Břeclavi. Administrativně náleží do okresu Břeclav v Jihomoravském kraji. Vznikla 1. července 2006 osamostatněním se od Břeclavi, k níž náležela od 1. srpna 1976. Katastrální území obce má výměru 1005,88 ha. Je zde evidováno 13 ulic a 481 adres. Žije zde přibližně 1 300 obyvatel. Poloha v rámci obce je vyhovující, oceňované nemovité věci se nacházejí na severním okraji obce. Bezprostřední okolí představuje novodobá či původní obytná zástavba.</p> <p>Dopravní dostupnost Oceňované nemovité věci jsou dobře dopravně dostupné. Ve vzdálenosti cca 500 m, v ulici Masarykova, se nachází zastávka autobusu. Dobře dostupná je silnice II. třídy č. 425, z níž je dostupnost exitu 41, popř. exitu 48 dálnice D2. Přístup je přes pozemky obce a přes vlastní pozemky (spoluvlastnický podíl). Parkování je možné na zpevněných plochách u obou rodinných domů.</p> <p>Poloha v rámci kraje:</p>



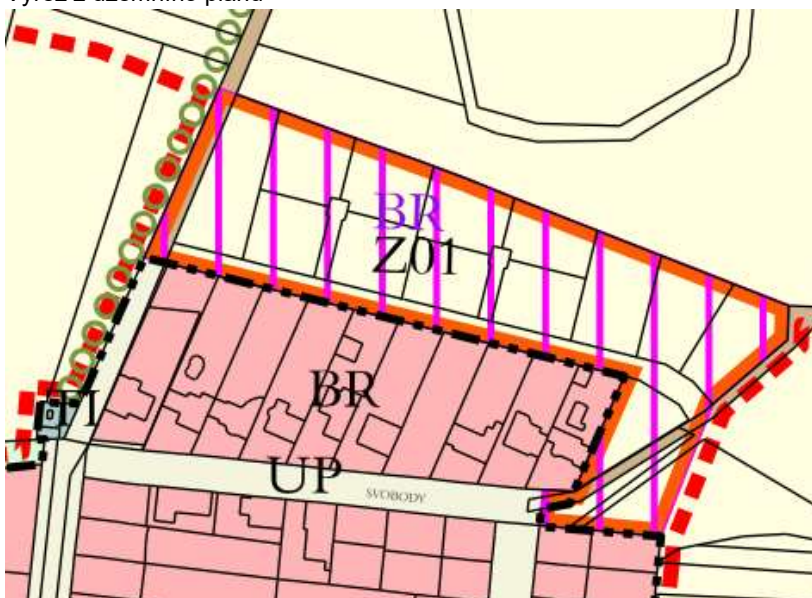
Poloha v rámci obce



Ortofotomapa lokality:



Výřez z územního plánu



stav	návrh	
BR	BR	kódy ploch
	Z01	označení zastavitelných ploch
	P13	označení ploch přestavby
	N06	označení nezastavitelných ploch
		BR plochy bydlení - v rodinných domech

Popis rodinného domu

Jedná se o soubor dvou rodinných domů, který se nachází zhruba 500 m severovýchodně od centra obce. Rodinné domy jsou v podstatě totožné, mají nepravidelný půdorys o jednom nadzemním podlaží. V rodinném domě č. p. 504 se nacházejí tři bytové jednotky (apartmány) – 3+kk, 2+kk a 2+kk. V rodinném domě č. p. 505 se nacházejí také tři bytové jednotky (apartmány)

	<p>– 3+kk,2+kk a 1+kk. Pozemky pod rodinným domem a kolem něj jsou v územním plánu vedeny jako návrhové plochy bydlení – v rodinných domech, označení Z01 – označení zastavitelných ploch. U rodinných domů se dále nachází venkovní vířivka, moderní vinný sklep, nadstandardní venkovní bazén s venkovním posezením, dále zahradní domek, u něhož je nadstandardní sauna a místnost kanceláře, budova posezení s nadstandardní vnitřní vířivkou, kuchyní s grilem a koupelnou.</p> <p>RD č. p. 504 a č. p. 505 Základy jsou základové pasy ze ztraceného bednění vyztuženého betonářskou ocelí, zdivo cihelné, stropy dřevěné, střecha plochá, krytina asfaltové pásy, klempířské konstrukce pozinkované, vnitřní omítky sádrové, fasádní omítky silikonové – zrno 1,5 mm, vnější obklady cihelné, vnitřní obklady keramické, schody nenachází se, dveře náplňové hladké plné a prosklené, vrata nenachází se, okna plastová trojsklo, povrch podlah vinyl a keramická dlažba, vytápění TČ vzduch-vzduch a elektrické topné kabely, elektroinstalace 230V a 400V, bleskosvod proveden, rozvod vody teplá, zdroj teplé vody el. kotel, instalace plynu neprovedena, kanalizace obecní, vybavení kuchyní 6x kuchyňská linka, dřez, sporák, digestoř, vnitřní vybavení 6x umyvadlo, sprchový kout, WC, vnitřní vířivá vana, sauna, venkovní bazén, klimatizace.</p> <p>Technický stav je velmi dobrý s pravidelnou údržbou a opravami. Jedná se o nadstandardní nemovitou věc.</p> <p>Příslušenství tvoří vinný sklep, venkovní bazén, zahradní domek, budova posezení, oplocení, vrátka, zpevněné plochy, venkovní úpravy a trvalé porosty.</p>
Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí:	<input checked="" type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací:	<input type="checkbox"/> Ano <input checked="" type="checkbox"/> Ne
Stáří nemovité věci (rok kolaudace):	2018
Provedené rekonstrukce/modernizace:	<input checked="" type="checkbox"/> bez rekonstrukce/modernizace <input type="checkbox"/> částečná <input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> přístavba/nástavba V případě částečné/celkové rekonstrukce nebo přístavby/vestavby uvést rok a co bylo provedeno:
Přístup/příjezd k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace <input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky <input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemene/služebností <input type="checkbox"/> právně nezajištěn

	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněný <input type="checkbox"/> nezpevněný
Přístup a příjezd přes pozemek:	Parcelní číslo: 1156/12 Využití pozemku: - Druh pozemku: orná půda Vlastník pozemku: ARC RESORTS s.r.o., Ovčačky 504/6, 69146 Ladná, podíl 1/2 Parcelní číslo: 1156/1 Využití pozemku: ostatní komunikace Druh pozemku: ostatní plocha Vlastník pozemku: Obec Ladná, Masarykova 119/60, 69146 Ladná
Dopravní dostupnost pěšky do 10 minut:	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost autem do 10 minut:	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. třídy <input checked="" type="checkbox"/> silnice II. a III. třídy
Existence zástav, věcných břemen/služebností a jiných omezení (oddíl B1 a C):	<input type="checkbox"/> Věcná břemena nebo služebnosti ovlivňující obvyklou cenu (věcné břemeno doživotního užívání, jiná břemena) <input type="checkbox"/> Věcná břemena nebo služebnosti neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí) <input checked="" type="checkbox"/> Bez věcných břemen nebo služebností V případě, kdy jsou ve VzKN uvedena věcná břemena, je nutné je vypsát. <u>LV č. 1503</u> Oddíl B1: Věcné břemeno cesty a stezky dle § 1274 až § 1277 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, oprávnění pro parc.č. 1156/13, parc.č. 1156/14, parc.č. 1156/26, Parcela: 1156/28, parc.č. 1156/29, povinnost k parc.č. 1156/1. Věcné břemeno cesty a stezky, oprávnění pro parc.č. 1156/13, parc.č. 1156/14, povinnost k parc.č. 1156/12. Oddíl C: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - služebnost spočívající v: a) právu zřídit a provozovat na služebném pozemku plynárenské zařízení, b) právu vstupovat a vjíždět na služebný pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení, oprávnění pro GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567, povinnost k parc.č. 1156/13, parc.č. 1156/14, parc.č. 1156/28. Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky: - označená jiným způsobem, veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku I smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy o poskytnutí úvěru č. ČMZRB/0472236169/LCD do celkové výše 4.000.000,00 Kč, včetně příslušenství, na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0472234139/LCD do celkové výše 4.000.000,00 Kč, včetně příslušenství, na zaplacení jistiny úvěru a/nebo částek vyplacených na základě bankovní záruky či bankovních záruk podle

každé další smlouvy o poskytnutí úvěru nebo bankovní záruky uzavřené v době do 31.12.2034, jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 31.12.2039, a to vše až do celkové výše 24.000.000,00 Kč, oprávnění pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, povinnost k parc.č. 1156/13, parc.č. 1156/14, parc.č. 1156/26, Parcela: 1156/28, parc.č. 1156/29.

Zákaz zcizení nemovitostí podle článku IV smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva, oprávnění pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, povinnost k parc.č. 1156/13, parc.č. 1156/14, parc.č. 1156/26, Parcela: 1156/28, parc.č. 1156/29.

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky:

- označená jiným způsobem, veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku I smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0442223439 do celkové výše 1.000.000,00 Kč, včetně příslušenství, jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 30.6.2038, a to vše až do celkové výše 2.000.000,00 Kč, oprávnění pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, povinnost k parc.č. 1156/13, parc.č. 1156/14, parc.č. 1156/26, Parcela: 1156/28, parc.č. 1156/29.

Zákaz zcizení nemovitostí podle článku IV smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva, oprávnění pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782, povinnost k parc.č. 1156/13, parc.č. 1156/14, parc.č. 1156/26, Parcela: 1156/28, parc.č. 1156/29.

Oddíl D: Funkční celek s vlastnictvím jednotky - k podílu id. 1/6 pozemku, oprávnění pro jednotku 505/1, 505/2, 505/3, povinnost k parc.č. 1156/13, parc.č. 1156/14, parc.č. 1156/26, Parcela: 1156/28, parc.č. 1156/29.

Funkční celek s vlastnictvím jednotky - k podílu id. 1/6 pozemku, oprávnění pro jednotku 504/1, 504/2, 504/3, povinnost k parc.č. 1156/13, parc.č. 1156/14, parc.č. 1156/26, Parcela: 1156/28, parc.č. 1156/29.

Oddíl Plomby a upozornění: Bez zápisu.

Oddíl E:

- 1) Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby rozdělením ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2018 15:01:27. Zápis proveden dne 22.06.2018. V-3949/2018-704.

LV č. 1587

Oddíl B1:

Věcné břemeno cesty a stezky dle § 1274 až § 1277 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, oprávnění pro parc.č. 1156/25, povinnost k parc.č. 1156/1.

	<p>Věcné břemeno cesty a stezky, oprávnění pro parc.č. 1156/25, povinnost k parc.č. 1156/12.</p> <p>Oddíl C: Bez zápisu. Oddíl D: Vlastnictví jednotek, povinnost k parc.č. 1156/25. Oddíl Plomby a upozornění: Bez zápisu. Oddíl E: Bez zápisu.</p> <p>LV č. 1589</p> <p>Oddíl B1: Věcné břemeno cesty a stezky dle § 1274 až § 1277 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, oprávnění pro parc.č. 1156/27, povinnost k parc.č. 1156/1.</p> <p>Věcné břemeno cesty a stezky, oprávnění pro parc.č. 1156/27, povinnost k parc.č. 1156/12.</p> <p>Oddíl C: Bez zápisu. Oddíl D: Vlastnictví jednotek, povinnost k parc.č. 1156/27. Oddíl Plomby a upozornění: Bez zápisu. Oddíl E: Bez zápisu.</p> <p>Podmínkou vhodnosti zástavy je výmaz zástavních práv a zákazů zcizení ve prospěch Česká spořitelna, a.s., nacházejících se na LV č. 1503, k.ú. Ladná.</p> <p>Zápis v Oddílu D LV č. 1503, k.ú. Ladná nemá vliv na tržní hodnotu nemovité věci, předpokladem je, že v zástavě bude celý funkční celek.</p>																																
Typ nemovité věci:	<table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Rezidenční</td> <td><input type="checkbox"/> Byt</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Rodinný dům</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Vila</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Rekreační objekt (chata, chalupa)</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Jiný:</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Komerční</td> <td><input type="checkbox"/> Administrativa/Kanceláře</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Bytový dům</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Obchodní prostory</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Výroba a skladování</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Ubytování (hotely, hostely, penziony)</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Jiný:</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Pozemek</td> <td><input type="checkbox"/> Bydlení</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Komerční</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Stavební (není přesně určen typ zástavby)</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Zemědělský</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Jiný:</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Rezidenční	<input type="checkbox"/> Byt		<input checked="" type="checkbox"/> Rodinný dům		<input type="checkbox"/> Vila		<input type="checkbox"/> Rekreační objekt (chata, chalupa)		<input type="checkbox"/> Jiný:	<input type="checkbox"/> Komerční	<input type="checkbox"/> Administrativa/Kanceláře		<input type="checkbox"/> Bytový dům		<input type="checkbox"/> Obchodní prostory		<input type="checkbox"/> Výroba a skladování		<input type="checkbox"/> Ubytování (hotely, hostely, penziony)		<input type="checkbox"/> Jiný:	<input type="checkbox"/> Pozemek	<input type="checkbox"/> Bydlení		<input type="checkbox"/> Komerční		<input type="checkbox"/> Stavební (není přesně určen typ zástavby)		<input type="checkbox"/> Zemědělský		<input type="checkbox"/> Jiný:
<input checked="" type="checkbox"/> Rezidenční	<input type="checkbox"/> Byt																																
	<input checked="" type="checkbox"/> Rodinný dům																																
	<input type="checkbox"/> Vila																																
	<input type="checkbox"/> Rekreační objekt (chata, chalupa)																																
	<input type="checkbox"/> Jiný:																																
<input type="checkbox"/> Komerční	<input type="checkbox"/> Administrativa/Kanceláře																																
	<input type="checkbox"/> Bytový dům																																
	<input type="checkbox"/> Obchodní prostory																																
	<input type="checkbox"/> Výroba a skladování																																
	<input type="checkbox"/> Ubytování (hotely, hostely, penziony)																																
	<input type="checkbox"/> Jiný:																																
<input type="checkbox"/> Pozemek	<input type="checkbox"/> Bydlení																																
	<input type="checkbox"/> Komerční																																
	<input type="checkbox"/> Stavební (není přesně určen typ zástavby)																																
	<input type="checkbox"/> Zemědělský																																
	<input type="checkbox"/> Jiný:																																
Materiálová charakteristika:	<table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Zděná</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Železobetonová monolitická</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Železobetonová montovaná (panel)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Železobetonová s vyzděním</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Dřevěná</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Zděná	<input type="checkbox"/> Železobetonová monolitická	<input type="checkbox"/> Železobetonová montovaná (panel)	<input type="checkbox"/> Železobetonová s vyzděním	<input type="checkbox"/> Dřevěná																											
<input checked="" type="checkbox"/> Zděná																																	
<input type="checkbox"/> Železobetonová monolitická																																	
<input type="checkbox"/> Železobetonová montovaná (panel)																																	
<input type="checkbox"/> Železobetonová s vyzděním																																	
<input type="checkbox"/> Dřevěná																																	

	<input type="checkbox"/> Ocelová
Technický stav nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> Velmi dobrý - novostavba (<i>do 5 let od kolaudace</i>) <input type="checkbox"/> Dobrý (<i>do 10 let od kolaudace nebo 5 let od kompletní rekonstrukce/modernizace</i>) <input type="checkbox"/> Průměrný (<i>dobře udržovaná, běžné opotřebení</i>) <input type="checkbox"/> Nevalný (<i>nutná částečná rekonstrukce/modernizace</i>) <input type="checkbox"/> Špatný (<i>nutná kompletní rekonstrukce/modernizace</i>) <input type="checkbox"/> Výstavba (rozestavěná stavba) <input type="checkbox"/> Projekt (pouze pozemek s projektem na výstavbu)
Soulad dokumentace s plánovaným záměrem rekonstrukce/výstavby (Územní plán, Územní rozhodnutí, Stavební povolení, Rozpočet, Harmonogram):	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne Komentář: -
Inženýrské sítě:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> * Kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> * Vodovod <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> * Elektroinstalace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> * Plynovod <input type="checkbox"/> * Telefon/datová síť *veřejná/vlastní
Riziko povodně/záplavy:	<input type="checkbox"/> Zóna 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - <u>není nutné pojištění proti povodni/záplavě</u> <input type="checkbox"/> Zóna 2 s nízkým rizikem povodně - <u>nutné pojištění proti povodni/záplavě</u> <input checked="" type="checkbox"/> Zóna 3 se středním rizikem povodně - <u>nutné pojištění proti povodni/záplavě</u> <input type="checkbox"/> Zóna 4 s vysokým rizikem povodně - <u>nevhodná zástava</u> (možnost výjimky po konzultaci s odborem 510/540/550)

IV. HODNOTA OCENĚNÍ

Použité metody:	Současný stav: <input checked="" type="checkbox"/> Porovnávací: 49 720 000 Kč <input checked="" type="checkbox"/> Výnosová: 48 280 000 Kč <input checked="" type="checkbox"/> Nákladová: 27 670 000 Kč <input type="checkbox"/> Reziduální: - <input type="checkbox"/> Kombinace – Náklad/Výnos/Porovnání: - <input type="checkbox"/> Jiná: - Budoucí stav: <input type="checkbox"/> Porovnávací: - <input type="checkbox"/> Výnosová: - <input type="checkbox"/> Nákladová: - <input type="checkbox"/> Reziduální: - <input type="checkbox"/> Kombinace – Náklad/Výnos/Porovnání: - <input type="checkbox"/> Jiná: -
-----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

V. SHRUTÍ

Významná rizika Ocenění a nemovitosti včetně návrhu jejich eliminace:	<p>Podmínkou vhodnosti zástavy je výmaz zástavních práv a zákazů zcizení ve prospěch Česká spořitelna, a.s., nacházejících se na LV č. 1503, k.ú. Ladná.</p> <p>Zápis v Oddílu D LV č. 1503, k.ú. Ladná nemá vliv na tržní hodnotu nemovité věci, předpokladem je, že v zástavě bude celý funkční celek.</p> <p>Podmínkou vhodnosti zástavy je pojištění proti riziku povodeň/záplava.</p>
Vhodnost nemovitosti k zajištění:	<input checked="" type="checkbox"/> Vhodná <input type="checkbox"/> Nevhodná