

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7444/6/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Nemovité věci zapsané na LV č. 1623 v k.ú. a obci Broumov, vč. součástí a příslušenství

Znalec: Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Slezská insolvenční v.o.s.
Elišky Krásnohorské 1305/18
736 01 Havířov

OBVYKLÁ CENA	9 046 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 56

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.1.2022

Vyhotoveno: V Trutnově 27.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20-22.1.2022 za přítomnosti znalce a objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 1623
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 20-22.1.2022
5. Územně plánovací dokumentace
6. Projektová dokumentace z archivu a z části pro rekonstrukci
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní

hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Broumov, k.ú. Broumov
Adresa nemovité věci: Poříčí 47, 550 01 Broumov

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č. 1623:

Vlastnické právo

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954 Police nad Metují

Místopis

Město Broumov (německy Braunau) se nachází v okrese Náchod, kraj Královéhradecký. Žije zde přibližně 7 500 obyvatel. Broumov leží v severovýchodních Čechách, v severovýchodní části okresu Náchod, u státní hranice s Polskem. Okresní město Náchod je vzdálené vzdušnou čarou přibližně 23 km, polské město Nowa Ruda přibližně 12 km. Město se nachází v geomorfologickém celku Broumovská vrchovina, celé jeho území patří do CHKO Broumovsko. Město leží uprostřed Broumovské kotliny, která je na jihozápadě izolována od vnitrozemí Čech pásmem Broumovských stěn. Přírozenou bariéru na severovýchodě tvoří Javoří hory. Broumovem protéká řeka Stěna, v katastru města se do ní vlévají levostranné přítoky Kravský potok a Svinský potok a pravostranný přítok Liščí potok. Broumov leží na železniční trati Týniště nad Orlicí – Otovice zastávka (v jízdním řádu č. 026), která zde má jednu stanici (Broumov) a jednu zastávku (Broumov-Olivětín). Doprava na trati v úseku Broumov – Otovice zastávka je v současné době pozastavena. Trať prochází územím města v severojižním směru a přibližně kopíruje tok řeky Stěny. Části obce Benešov, Broumov, Kolonie 5. května, Nové Město, Olivětín, Poříčí, Rožmitál a Velká Ves.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ nákupní zóna		
	☒ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

732/1

MĚSTO BROUMOV, třída Masarykova 239, 55001 Broumov

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc je situována v širším centru obce, po levé straně vodoteče Stěna, v prostoru jižní od historického centra, od kterého je vzdálena cca. 300 m. Nalézá se v chráněné krajinné oblasti, území je rovinaté, kompletně zainvestováno sítěmi. Nemovitá věc je přímo přístupná z ulice Žižkovy, jejíž část je součástí ocenění - komunikace je veřejně užívaná, je zatížena VB chůze a jízdy (pro

pozemek st.p.č. 297, na kterém se nalézá obytná budova).

Předmětem ocenění je bývalý areál firmy Kovopodnik, který je v posledních letech neužíván, mimo budovu skladu na st.p.č. 1501, která je užívána na základě nájemní smlouvy. Areál je odpojen od inž. sítí, hlavní budovy jsou uzavřena a jsou pod dohledem. Část drobných doplňkových staveb (kolny, garáže) se nalézají v havarijním stavu, bez hodnoty a proto s nimi není v ocenění uvažováno. Areál vytváří jeden funkční celek, z hlediska budoucího využití by byl reálný jeho prodej na části 1 a 2, které jsou propojeny společným náhonem pozemky p.č. 733/3 a 824/5.

Oceňované části:

Část 1 - Pozemek st.p.č. 278 s průmyslovou stavbou čp. 47, pozemek st.p.č. 284 s průmyslovou stavbou čp. 86, pozemek st.p.č. 292 se stavbou bez čp. a pozemky p.č. 239, 298/5 a 733/1 - celkem 5919 m²

Část 2 - Pozemek st.p.č. 1501 se stavbou bez čp. a pozemky st.p.č. 299 (na pozemku je vedená stavba bez LV, jedná se o původní základy stavby, které nejsou zohledněny v ocenění), p.č. 299/1, 299/3 a 733/4 - celkem 2015 m²

Část 3 - Pozemky p.č. 733/3 a 824/5 - celkem 434 m²

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:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954 Police nad Metují

Omezení vlastnického práva

Zákaz zcizení

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

VB chůze a jízdy na pozemku p.č. 733/1 zřízena ve prospěch pozemku st.p.č. 297 - jedná se o veřejně užívaný pozemek ul. Žižkovu - zohledněno v OC.

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Spojení exekucí ke společnému řízení

Zahájení exekuce - Ing. Kříž Jaromír

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.01.2022 08:00.

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Oceňovaný areál je v posledních letech neužívaný, pouze stavba skladu na pozemku st.p.č. 1501 je užívána na základě nájemní smlouvy - nájemné je sjednáno symbolické ve výši 1000,- Kč měsíčně na dobu určitou od 1.1.2020 do 31.12.2022.

3.2. Obsah

Část 1 - Pozemek st.p.č. 278 s průmyslovou stavbou čp. 47, pozemek st.p.č. 284 s průmyslovou stavbou čp. 86, pozemek st.p.č. 292 se stavbou bez čp. a pozemky p.č. 239, 298/5 a 733/1

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Průmyslová stavba čp. 47 na st.p.č. 278
- 1.2. Stavba nástrojárny na st.p.č. 278
- 1.3. Stavba garáží na st.p.č. 278
- 1.4. Stavba pro průmysl čp. 86 na st.p.č. 284
- 1.5. Stavba skladu na st.p.č. 284
- 1.6. Stavba garáží na st.p.č. 284
- 1.7. Otevřený přístřešek
- 1.8. Stavba pro průmysl bez čp. na st.p.č. 292

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky část 1

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Komparativní metoda

Část 2 - pozemek st.p.č. 1501 se stavbou bez čp. a pozemky st.p.č. 299, p.č. 299/1, 299/3 a 733/4

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Stavba pro průmysl bez čp. na st.p.č. 1501

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky část 2

3. Výnosová hodnota

- 3.1. Výnosová metoda

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Komparativní metoda

Část 3 - pozemky p.č. 733/3 a 824/5

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky část 3

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Část 1 - Pozemek st.p.č. 278 s průmyslovou stavbou čp. 47, pozemek st.p.č. 284 s průmyslovou stavbou čp. 86, pozemek st.p.č. 292 se stavbou bez čp. a pozemky p.č. 239, 298/5 a 733/1

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Průmyslová stavba čp. 47 na st.p.č. 278

Věcná hodnota dle THU

Objekt je přízemní, nepodsklepený, zastřešený v části sedlovou střechou bez využitelného podkroví a dále plochou střechou, stropy jsou v části trámové a v části chybí. Dříve byla stavba využívána jako svařovna, dílna, sklady a dále sociální zařízení a kanceláře.

Technický stav

Z dokumentace vyplývá, že stavba byla vybudována okolo před 100-120 lety, následně byla z části modernizována a upravena v letech 1960-1985, kdy byly postupně realizovány stavební úpravy pro zachování stavby - obnovena střešní krytina, okna, vrata, na jižní části byla obnovena fasáda a ve stavbě bylo zřízeno sociální zařízení (splachovací WC, koupelna s keramickým obkladem, šatny), dle sdělení před 20 lety bylo zřízeno etážové vytápění s plynovým kotlem v administrativní části stavby a v sociálním příslušenství.

Technický stav svědčí o zcela zanedbané údržbě, přípojky sítí jsou ke dni ocenění odpojeny..

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
administrativní část se zázemím	210,00 m ²	1,00	210,00 m ²
výrobní část	560,00 m ²	1,00	560,00 m ²
			770,00 m²
			770,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	1 021,00	3,30 m
	1 021,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.+zastř.	4637 =
		4 637,00
	Obestavěný prostor - celkem:	4 637,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamenné a betonové základy

2. Svislé konstrukce	zděnév tl. 45 cm
3. Stropy	převážně chybí, v části rovné
4. Krov, střecha	sedlová, krov dřevěný v části pultová střecha
5. Krytiny střech	
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, hladké
8. Úprava vnějších povrchů	vápennocementová
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	hladké plné dveře i náplňové
12. Vrata	plechová, v části dřevěná
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	betonové a v části keramické obklady
15. Vytápění	původní, ÚT, napojené na centrální kotelnu, plynové agregáty
16. Elektroinstalace	nyní odpojena, rozvody provedeny
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	nyní odpojen, rozvody provedeny
19. Vnitřní kanalizace	nyní odpojen, rozvody provedeny
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	splachovací WC, umyvadlo, sprchy
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	příslušenství a venkovní úpravy
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	2 050 Kč/m ³
Množství	4 637,00 m ³
Reprodukční cena	9 505 850 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,30	788 986	788 986	8,81
2. Svislé konstrukce	21,40	2 034 252	2 034 252	22,72
3. Stropy	11,30	1 074 161	1 074 161	12,00
4. Krov, střecha	6,20	589 363	589 363	6,58
5. Krytiny střech	2,20	209 129	209 129	2,34
6. Klempířské konstrukce	0,60	57 035	57 035	0,64
7. Úprava vnitřních povrchů	5,80	551 339	551 339	6,16
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	304 187	304 187	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	0,80	76 047	76 047	0,85
10. Schody	3,10	294 681	0	0,00
11. Dveře	3,20	304 187	304 187	3,40
12. Vrata	0,30	28 518	28 518	0,32
13. Okna	5,20	494 304	494 304	5,52
14. Povrchy podlah	2,90	275 670	275 670	3,08
15. Vytápění	3,80	361 222	361 222	4,03
16. Elektroinstalace	6,40	608 374	608 374	6,79
17. Bleskosvod	0,30	28 518	28 518	0,32

18. Vnitřní vodovod	2,20	209 129	209 129	2,34
19. Vnitřní kanalizace	2,00	190 117	190 117	2,12
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	161 599	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,90	275 670	275 670	3,08
24. Výtahy	1,00	95 059	0	0,00
25. Ostatní	5,20	494 304	494 304	5,52
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena		8 954 511 Kč		
Množství		4 637,00 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		1 931 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 021
Užitná plocha (UP)	[m ²]	770
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	4 637,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 931
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 931
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 954 047
Stáří	roků	112
Další životnost	roků	28
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 790 809

1.2. Stavba nástrojárny na st.p.č. 278

Věcná hodnota dle THU

Objekt je volně stojící, přízemní, nepodsklepený, zastřešený v části sedlovou střechou bez využitelného podkroví, stropy jsou s vodorovnými podhledy. Dříve byla stavba využívána jako nástrojárna, vnitřní prostor je rozdělený na 2 části.

Technický stav

Z dokumentace vyplývá, že stavba byla vybudována 60 lety, následně byla v r. 1985 provedena rekonstrukce a přístavba, stavební práce byly provedeny na základě rozhodnutí č.j. 2293/85.

Technický stav svědčí o zcela zanedbané údržbě, stavba není využívána, přípojka NN je ke dni ocenění odpojena, stavba nemá vlastní sociální zařízení.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
výrobní část	120,00 m ²	1,00	120,00 m ²
			120,00 m²
			120,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
-------	------------------------------------	-------

1. NP	148,00	3,30 m
	148,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.+zastř.	534 =
		534,00
Obestavěný prostor - celkem:		534,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové základy
2. Svislé konstrukce	zděnév tl. 45 cm
3. Stropy	vodorovné podhledy
4. Krov, střecha	sedlová, krov dřevěný
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, hladké
8. Úprava vnějších povrchů	vápennocementová, v části s obkladem soklu
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	plechové převážně
12. Vrata	plechová
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	betonové
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	nyní odpojena, rozvody provedeny
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	příslušenství a venkovní úpravy
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	1 750 Kč/m ³
Množství	534,00 m ³
Reprodukční cena	934 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,30	77 564	77 564	9,96
2. Svislé konstrukce	21,40	199 983	199 983	25,69
3. Stropy	11,30	105 599	105 599	13,57
4. Krov, střecha	6,20	57 939	57 939	7,44
5. Krytiny střech	2,20	20 559	20 559	2,64
6. Klempířské konstrukce	0,60	5 607	5 607	0,72

7. Úprava vnitřních povrchů	5,80	54 201	54 201	6,96
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	29 904	29 904	3,84
9. Vnitřní obklady keramické	0,80	7 476	7 476	0,96
10. Schody	3,10	28 970	0	0,00
11. Dveře	3,20	29 904	29 904	3,84
12. Vrata	0,30	2 804	2 804	0,36
13. Okna	5,20	48 594	48 594	6,24
14. Povrchy podlah	2,90	27 101	27 101	3,48
15. Vytápění	3,80	35 511	0	0,00
16. Elektroinstalace	6,40	59 808	59 808	7,68
17. Bleskosvod	0,30	2 804	2 804	0,36
18. Vnitřní vodovod	2,20	20 559	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	2,00	18 690	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	15 887	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,90	27 101	0	0,00
24. Výtahy	1,00	9 345	0	0,00
25. Ostatní	5,20	48 594	48 594	6,24
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			778 439 Kč	
Množství			534,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			1 458 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	148
Užitná plocha (UP)	[m ²]	120
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	534,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 458
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 458
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	778 572
Stáří	roků	62
Další životnost	roků	18
Opotřeбені	%	77,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	175 179

1.3. Stavba garáží na st.p.č. 278

Věcná hodnota dle THU

Navazují k zadní západní straně svařovny, jsou přízemní, pro 2 osobní auta, s plochou střechou s oplechováním.

Technický stav

Z dokumentace vyplývá, že stavba byla vybudována okolo r. 1980, technický stav je přiměřený stáří.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP	

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
plocha	26,00 m ²	1,00	26,00 m ²

26,00 m²

26,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	30,70	2,80 m
	30,70 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.+zastř.	86 =
		86,00

Obestavěný prostor - celkem: **86,00 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové základy
2. Obvodové stěny	cihelne zdivo
3. Stropy	s rovnými podhledy
4. Krov	plochá střecha
5. Krytina	povlaková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úpravy povrchů	vápenné, hladké
8. Dveře	chybí
9. Okna	chybí
10. Vrata	plechová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	nyní odpojena, rozvody provedeny

Jednotková cena	2 000 Kč/m ³
Množství	86,00 m ³
Reprodukční cena	172 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	10 664	10 664	6,47
2. Obvodové stěny	30,10	51 772	51 772	31,39
3. Stropy	26,20	45 064	45 064	27,32
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	9 804	9 804	5,94
6. Klempířské konstrukce	2,90	4 988	4 988	3,02
7. Úpravy povrchů	4,80	8 256	8 256	5,01
8. Dveře	2,70	4 644	0	0,00
9. Okna	1,40	2 408	0	0,00
10. Vrata	6,80	11 696	11 696	7,09
11. Podlahy	7,20	12 384	12 384	7,51
12. Elektroinstalace	6,00	10 320	10 320	6,26
Upravená reprodukční cena			164 948 Kč	

Množství	86,00 m ³
Základní upravená jedn. cena (JC)	1 918 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	31
Užitná plocha (UP)	[m ²]	26
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	86,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 918
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 918
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	164 948
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	38
Opotřebení	%	52,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	78 350

1.4. Stavba pro průmysl čp. 86 na st.p.č. 284

Věcná hodnota dle THU

Jde o hlavní budovu areálu, objekt je volně stojící, se 2. NP, nepodsklepený, nepravidelného půdorysu, v minulosti byla stavba propojena se sousední stavbou spojovacím krčkem. Objekt je zastřešený střechou o mírném sklonu, stropy jsou v přízemní klenuté cihelné, v patře se zavěšenými podhledy, nepochozí, pouze z desek na roštu. Stavba byla užívána pro výrobu jako dílna a montovna, ke dni ocenění není využívána a je vyklizena.

Technický stav

Z dokumentace vyplývá, že stavba byla vybudována okolo r. 1900. V letech 1970-1980 byla stavba upravena - obnovena okna, rozvody elektra, obnovena krytina, a dále bylo vestavěno v části sociální zařízení, zřízen nákladní výtah se strojvnou.

Technický stav svědčí o zcela zanedbané údržbě, stavba není využívána, přípojka NN je ke dni ocenění odpojena, po provedení opravy je možné další využití stavby.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
výrobní část	410,00 m ²	1,00	410,00 m ²
			410,00 m²
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
výrobní část	430,00 m ²	1,00	430,00 m ²
			430,00 m²
			840,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	480,00	4,00 m
1. NP	480,00	4,00 m
	960,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.+zastř.	1824+1968 = 3 792,00
Obestavěný prostor - celkem:		3 792,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové základy
2. Svislé konstrukce	masivní cihelné zdivo
3. Stropy	nad 1. NP klenutý cihelný, nad 2. NP zavěšen na vazbě krovu
4. Krov, střecha	o mírném sklonu
5. Krytiny střech	povlaková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, hladké
8. Úprava vnějších povrchů	převážně odstraněna
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	betonové a kamenné
11. Dveře	hladké plné dveře i náplňové
12. Vrata	plechová
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	betonové
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	nyní odpojena, rozvody provedeny
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	nyní odpojena, rozvody provedeny
19. Vnitřní kanalizace	nyní odpojena, rozvody provedeny
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn
21. Ohřev teplé vody	
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	splachovací WC, umyvadla, sprchy
24. Výtahy	nákladní výtah
25. Ostatní	příslušenství a venkovní úpravy
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	2 400 Kč/m ³
Množství	3 792,00 m ³
Reprodukční cena	9 100 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,30	755 366	755 366	8,92
2. Svislé konstrukce	21,40	1 947 571	1 947 571	23,01
3. Stropy	11,30	1 028 390	1 028 390	12,15
4. Krov, střecha	6,20	564 250	564 250	6,67
5. Krytiny střech	2,20	200 218	200 218	2,37
6. Klempířské konstrukce	0,60	54 605	54 605	0,65
7. Úprava vnitřních povrchů	5,80	527 846	527 846	6,24
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	291 226	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	0,80	72 806	72 806	0,86

10. Schody	3,10	282 125	282 125	3,33
11. Dveře	3,20	291 226	291 226	3,44
12. Vrata	0,30	27 302	27 302	0,32
13. Okna	5,20	473 242	473 242	5,59
14. Povrchy podlah	2,90	263 923	263 923	3,12
15. Vytápění	3,80	345 830	0	0,00
16. Elektroinstalace	6,40	582 451	582 451	6,88
17. Bleskosvod	0,30	27 302	27 302	0,32
18. Vnitřní vodovod	2,20	200 218	200 218	2,37
19. Vnitřní kanalizace	2,00	182 016	182 016	2,15
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	154 714	154 714	1,83
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,90	263 923	263 923	3,12
24. Výtahy	1,00	91 008	91 008	1,08
25. Ostatní	5,20	473 242	473 242	5,59
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena		8 463 744 Kč		
Množství		3 792,00 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		2 232 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	480
Užitná plocha (UP)	[m ²]	840
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 792,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 232
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 232
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 463 744
Stáří	roků	122
Další životnost	roků	38
Opotřeбенí	%	76,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 005 907

1.5. Stavba skladu na st.p.č. 284

Věcná hodnota dle THU

Jde o přízemní zděný objekt, převážně z tvárnic, nepodsklepen, volně stojící.

Technický stav

Z dokumentace vyplývá, že stavba byla nekvalitně zrekonstruována okolo r. 1960. V minulých letech došlo ke zborcení celé střešní konstrukce, tj. krovů, krytiny, podhledů, čímž došlo k narušení rozvodů elektra a vnitřních povrchů. Fasáda nebyla provedena.

S přihlédnutím na potřebný rozsah oprav k uvedení do užívání se jedná o stavbu nevhodnou pro opravu - náklady na demolici převýší hodnotu upotřebitelných zbytků. Z tohoto důvodu není stavba zohledněna v ocenění, jedná se o stavbu bez hodnoty. Nutno podat na stavební úřad žádost o vydání demoličního rozhodnutí.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	180,00	5,00 m
	180,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.+zastř. 856 =	856,00
Obestavěný prostor - celkem:		856,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové základy
2. Svislé konstrukce	zděné z tvárnic
3. Stropy	poškozené
4. Krov, střecha	odstraněna
5. Krytiny střech	odstraněna
6. Klempířské konstrukce	převážně odstraněné
7. Úprava vnitřních povrchů	poškozené
8. Úprava vnějších povrchů	neprovedeny
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	plechová
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	betonové
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	poškozené rozvody
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	příslušenství a venkovní úpravy
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	1 500 Kč/m ³
Množství	856,00 m ³
Reprodukční cena	1 284 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	169 488	169 488	17,35
2. Svislé konstrukce	30,40	390 336	390 336	39,95
3. Stropy	13,80	177 192	177 192	18,13
4. Krov, střecha	7,00	89 880	0	0,00
5. Krytiny střech	2,90	37 236	0	0,00
6. Klempířské konstrukce	0,70	8 988	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	53 928	53 928	5,52
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	37 236	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	23 112	0	0,00
11. Dveře	2,40	30 816	0	0,00
12. Vrata	3,00	38 520	38 520	3,94
13. Okna	3,40	43 656	43 656	4,47
14. Povrchy podlah	2,90	37 236	37 236	3,81
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	74 472	0	0,00
17. Bleskosvod	0,40	5 136	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	66 768	66 768	6,83
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			977 124 Kč	
Množství			856,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			1 142 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	180
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	856,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 142
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 142
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	977 552
Stáří	roků	62
Opotřebení	%	100,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	0

1.6. Stavba garáží na st.p.č. 284

Věcná hodnota dle THU

Jde o dvougaráž, která je sestavena ze 2 betonových garáží uložených na zděné podezdívce.

Technický stav

Z dokumentace vyplývá, že stavba byla vybudována okolo r. 1985, stavba je v zanedbaném

technickém stavu.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
plocha	33,00 m ²	1,00	33,00 m ²
			33,00 m²
			33,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	38,00	4,00 m
	38,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.+zastř.	152 =
		152,00
Obestavěný prostor - celkem:		152,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové základy
2. Obvodové stěny	cihelne zdivo + podezdívka
3. Stropy	s rovnými podhledy
4. Krov	plochá střecha
5. Krytina	živičná krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úpravy povrchů	vápenné, hladké
8. Dveře	chybí
9. Okna	chybí
10. Vrata	plechová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	nyní odpojena, rozvody provedeny

Jednotková cena	2 000 Kč/m ³
Množství	152,00 m ³
Reprodukční cena	304 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	18 848	18 848	6,47
2. Obvodové stěny	30,10	91 504	91 504	31,39
3. Stropy	26,20	79 648	79 648	27,32
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	17 328	17 328	5,94
6. Klempířské konstrukce	2,90	8 816	8 816	3,02
7. Úpravy povrchů	4,80	14 592	14 592	5,01

8. Dveře	2,70	8 208	0	0,00
9. Okna	1,40	4 256	0	0,00
10. Vrata	6,80	20 672	20 672	7,09
11. Podlahy	7,20	21 888	21 888	7,51
12. Elektroinstalace	6,00	18 240	18 240	6,26
Upravená reprodukční cena			291 536 Kč	
Množství			152,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			1 918 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	38
Užitná plocha (UP)	[m ²]	33
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	152,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 918
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 918
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	291 536
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	45
Opotřebení	%	43,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	163 843

1.7. Otevřený přístřešek

Věcná hodnota dle THU

Přístřešek je tvořený z ocelových sloupů zastřešený střechou z příhradových vazníků, krytina z vlnitého laminátu. Přístřešek je volně přístupný, slouží pro parkování vozidel.

Stáří přibližně 35 let, technický stav tomu odpovídá.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
užitná plocha	200,00 m ²	0,20	40,00 m ²
			40,00 m²
			40,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	253,00	4,00 m
		253,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (253)*(4,00) =	1 012,00
Obestavěný prostor - celkem:		1 012,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové
2. Obvodové stěny	ocelové sloupy
3. Stropy	chybí
4. Krov	ocelové příhradové vazníky
5. Krytina	vlnitý laminát
6. Klempířské práce	chybí
7. Úprava povrchů	chybí
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	chybí
10. Okna	chybí
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	chybí

Jednotková cena	1 200 Kč/m ³
Množství	1 012,00 m ³
Reprodukční cena	1 214 400 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	12,20	148 157	148 157	13,63
2. Obvodové stěny	31,00	376 464	376 464	34,64
3. Stropy	0,00	0	0	0,00
4. Krov	33,50	406 824	406 824	37,43
5. Krytina	12,80	155 443	155 443	14,30
6. Klempířské práce	4,20	51 005	0	0,00
7. Úprava povrchů	6,30	76 507	0	0,00
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	0,00	0	0	0,00
10. Okna	0,00	0	0	0,00
11. Podlahy	0,00	0	0	0,00
12. Elektroinstalace	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 086 888 Kč	
Množství			1 012,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			1 074 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	253
Užitná plocha (UP)	[m ²]	40
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 012,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 074
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 074
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 086 888
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	45
Opotřebení	%	43,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	610 831

1.8. Stavba pro průmysl bez čp. na st.p.č. 292

Věcná hodnota dle THU

Objekt je volně stojící, půdorysně vytváří písmeno „L”, je nepodsklepený, se 2. NP. Stavba byla původně užívána jako údržba, později po úpravách za stříkárnu a sklad barev a dílnu. Nyní dlouhodobě neužívaná, s odpojenými sítěmi.

Technický stav

Z dokumentace vyplývá, že stavba byla vybudována okolo r. 1920. Okolo r. 1980 byly provedeny menší stavební úpravy - obnovena krytina, v části přízemí zazděna okna.

Technický stav svědčí o zcela zanedbané údržbě, stavba není využívána - dožitá fasáda, klempířské konstrukce, nejsou provedeny rozvody ÚT, poškozené rozvody sítí, přípojky sítí jsou ke dni ocenění odpojeny. Objekt je ve stavu před rekonstrukcí.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností: před rekonstrukcí	plocha 0,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 0,00 m ²
			0,00 m²
1. NP			
Výčet místností: před rekonstrukcí	plocha 0,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 0,00 m ²
			0,00 m²
			0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	175,00	4,00 m
1. NP	153,00	4,00 m
	328,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.+zastř.	1580 =
		1 580,00
	Obestavěný prostor - celkem:	1 580,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové základy
2. Svislé konstrukce	cihelé zdivo
3. Stropy	s vodorovnými podhledy
4. Krov, střecha	pultová + sedlová
5. Krytiny střech	plechová krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vnitřní povrchy poškozené
8. Úprava vnějších povrchů	poškozená
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	betonové
11. Dveře	hladké plné dveře i náplňové - poškozené

12. Vrata	plechová
13. Okna	dřevěná zdvojená a zazděná
14. Povrchy podlah	betonové a poškozené
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	příslušenství a venkovní úpravy
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	2 000 Kč/m ³
Množství	1 580,00 m ³
Reprodukční cena	3 160 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,30	262 280	262 280	12,39
2. Svislé konstrukce	21,40	676 240	676 240	31,94
3. Stropy	11,30	357 080	357 080	16,87
4. Krov, střecha	6,20	195 920	195 920	9,25
5. Krytiny střech	2,20	69 520	69 520	3,28
6. Klempířské konstrukce	0,60	18 960	18 960	0,90
7. Úprava vnitřních povrchů	5,80	183 280	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	101 120	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	0,80	25 280	0	0,00
10. Schody	3,10	97 960	97 960	4,63
11. Dveře	3,20	101 120	0	0,00
12. Vrata	0,30	9 480	9 480	0,45
13. Okna	5,20	164 320	164 320	7,76
14. Povrchy podlah	2,90	91 640	91 640	4,33
15. Vytápění	3,80	120 080	0	0,00
16. Elektroinstalace	6,40	202 240	0	0,00
17. Bleskosvod	0,30	9 480	9 480	0,45
18. Vnitřní vodovod	2,20	69 520	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	2,00	63 200	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	53 720	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,90	91 640	0	0,00
24. Výtahy	1,00	31 600	0	0,00
25. Ostatní	5,20	164 320	164 320	7,76
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 117 200 Kč	

Množství	1 580,00 m ³
Základní upravená jedn. cena (JC)	1 340 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	175
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 580,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 340
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 340
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 117 200
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	5
Opotřebení	%	95,20
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	101 626

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky část 1

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou užívány souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním průmyslových a skladovacích objektů byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kde v širším centru obce Broumov je cena stavebních parcel a pozemků pro výrobní objekty ve výši 200-500 Kč/m². Pozemky jsem rozdělil na 2 části - pozemky stavební a ve FC ve výši 420,- Kč/m² a ostatní pozemky ve výši 25%.

Pozemek p.č. 733/1 je zatížen VB chůze a jízdy, jedná se o část veřejně užívané komunikace - ul. Žižkova, hodnota je stanovena ve výši 10,-/m².- na základě konzultace s MěÚ.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
pozemky část stavební + FC		4 282	420,00		1 798 440
pozemky část ostatní		635	105,00		66 675
pozemek zatížen VB		1 002	10,00		10 020
Celková výměra pozemků		5 919	Hodnota pozemků celkem		1 875 135

3. Porovnávací hodnota

3.1. Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými průmyslovými a skladovacími objekty s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavby pro výrobu a skladování, ve stavu před rekonstrukcí, z části nezpůsobilé pro užívání, s přiměřenými pozemky, v širším centru obce, bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obsluhností.

Užitná plocha:	1 829,00 m ²
Obestavěný prostor:	12 649,00 m ³
Zastavěná plocha:	2 325,70 m ²
Plocha pozemku:	5 919,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Průmyslový areál			
Lokalita:	Rybničná, Červený Kostelec			
Popis:	Průmyslový areál v Červeném Kostelci. V objektu se nachází výrobní prostory se zázemím, kanceláře, jídelna s výdejnou jídla, šatny, sociální zařízení. Součástí areálu je i vila se třemi byty 2+1 a zahrada o ploše 1010 m ² .			
Pozemek:	3 174,00 m ²			
Užitná plocha:	2 804,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,90			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	0,95			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	0,85			
K6 Vliv pozemku	0,98			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
12 500 000	2 804,00	4 458	0,71	3 165
Název:	Průmyslový areál			
Lokalita:	Bezručova, Jaroměř - Pražské Předměstí			
Popis:	Areál pro výrobu a skladování s administrativním a sociálním zázemím v Jaroměři. Areál je umístěn u státní silnice Hradec Králové - Náchod. Celková plocha pozemků činí 5365 m ² . Administrativní budova se sociálním zázemím je třípodlažní zděná budova s pultovou střechou. Suterén je využíván jako garáže, kotelna a rozvodna VN, I.NP-administrativní prostory, II.NP-sociální zázemí (šatny,			



Zdroj: www.sreality.cz

umývárny, WC). Objekt je napojen na el. energii, veř. vodovod a kanalizaci, plyn. Ústřední vytápění a TUV centrální. Tři haly sloužící pro výrobu a skladování, se světelnou a motorovou elektroinstalací, s rozvody vody včetně požárních hydrantů a s teplovzdušným vytápěním. Jako přístup do zcela oploceného areálu slouží dva vjezdy napojené na obecní asfaltové komunikace. Nezastavěné plochy využívané jako přístup do objektů a manipulační plochy jsou zpevněny především betonovými panely.

Pozemek: 5 365,00 m²

Užitná plocha: 2 662,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,87
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 000 000	2 662,00	5 635	0,67	3 775

Název: Provozní areál

Lokalita: DKnL

Popis: Nemovitě věci zapsané na LV č. 5913 zobchodované smlouvou V-5056/2020-610

Pozemek: 6 780,00 m²

Užitná plocha: 1 250,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,91
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 000 000	1 250,00	4 800	0,78	3 744

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové ceny a realizované ceny se pohybují v intervalu od 3300 - 4100 ,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovují při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 165 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 561 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 775 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	3 561 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 829,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 513 069 Kč

Část 2 - pozemek st.p.č. 1501 se stavbou bez čp. a pozemky st.p.č. 299, p.č. 299/1, 299/3 a 733/4

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba pro průmysl bez čp. na st.p.č. 1501

Věcná hodnota dle THU

Objekt je volně stojící, přízemní, nepodsklepený, bez půdního prostoru, obsahující jednoduchý vnitřní prostor skladu. Ke dni ocenění je stavba pronajata dle předložené nájemní smlouvy ze sjednaný nájem ve výši 1000,- Kč - pod úrovní obvyklého nájmu.

Technický stav

Z dokumentace vyplývá, že stavba byla vybudována okolo r. 1984-1986.

Technický stav svědčí o zcela zanedbané údržbě, stavba je ve zhoršeném technickém stavu - poškozeny dešťové svody, poškozené omítky, neobnovené nátěry, zanesené okapní žlaby, odpojené elektro.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP	262,00 m ²
	262,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	290,00	5,00 m
	290,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.+zastř.	1640 =
		1 640,00
	Obestavěný prostor - celkem:	1 640,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové základy
2. Svislé konstrukce	ocelová konstrukce ze svarovaných profilů na zděné podezdívce
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	sedlová ze svařovaných profilů
5. Krytiny střech	KoB plechy
6. Klempířské konstrukce	plechové
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	plechová
13. Okna	hliníkové rámy se zasklením
14. Povrchy podlah	betonové

15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	nyní odpojena, rozvody provedeny
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena	2 800 Kč/m ³
Množství	1 640,00 m ³
Reprodukční cena	4 592 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	9,40	431 648	431 648	12,48
2. Svislé konstrukce	20,30	932 176	932 176	26,96
3. Stropy	8,20	376 544	0	0,00
4. Krov, střecha	10,20	468 384	468 384	13,55
5. Krytiny střeš	2,90	133 168	133 168	3,85
6. Klempířské konstrukce	0,70	32 144	32 144	0,93
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	316 848	316 848	9,16
8. Úprava vnějších povrchů	3,90	179 088	179 088	5,18
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,80	36 736	0	0,00
11. Dveře	3,20	146 944	0	0,00
12. Vrata	2,30	105 616	105 616	3,05
13. Okna	5,20	238 784	238 784	6,91
14. Povrchy podlah	4,80	220 416	220 416	6,37
15. Vytápění	1,30	59 696	0	0,00
16. Elektroinstalace	8,30	381 136	381 136	11,02
17. Bleskosvod	0,40	18 368	18 368	0,53
18. Vnitřní vodovod	0,90	41 328	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,80	36 736	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	18 368	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20	101 024	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,90	316 848	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 457 776 Kč	
Množství			1 640,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		2 108 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	290

Užitná plocha (UP)	[m ²]	262
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 640,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 108
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 108
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 457 120
Stáří	roků	36
Další životnost	roků	44
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 901 416

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky část 2

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou užívány souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním průmyslových a skladovacích objektů byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Pozemek st.p.č. 299 se zbytky kamenných základů, stavba již není patrna. Náklady na vyčištění pozemku převyšují hodnotu upotřebitelných zbytků.

Pozemek p.č. 733/4 je manipulační plochou, z části zpevněnou, vzhledem ke sněhové pokrývce nelze množství zpevněných ploch a jejich stav posoudit. Část pozemku je omezena elektrickým vedením VN, procházejícím pozemkem a zároveň stožárovou trafostanicí, která je na pozemku vybudována.

Pozemky p.č. 299/1 a 299/3 jsou svažité, pro stavbu nevyužitelné, zcela zanedbané, na jejich části se nachází náletové porosty dřevin.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kde v širším centru obce Broumov je cena stavebních parcel a pozemků pro výrobní objekty ve výši 200-500 Kč/m². Pozemky jsem rozdělil na 2 části - pozemky stavební a ve FC ve výši 420,- Kč/m² a ostatní pozemky ve výši 25%.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
pozemky část stavební + FC		362	420,00		152 040
pozemky část ostatní		1 653	105,00		173 565
Celková výměra pozemků		2 015	Hodnota pozemků celkem		325 605

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda

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 užítkovosti.

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

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

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 odčerpátného 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 "strádán" 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, hypotéční 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 se doporučuje na základě shora uvedeného, uvažovat v rozpětí 5.0 - 10.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného 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 prostoru
- 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.

Odůvodnění použitého obvyklého nájemného:

Byla předložena nájemní smlouva se společností MERKUR TOYS, dle které je nájemní sjednané ve výši 1000,- Kč/měsíc, nejedná se o obvyklé nájemné, sjednaný nájem je výrazně nižší. Pro výpočet užitku je použito obvyklé nájemné, které se v místě u srovnatelných průmyslových a skladovacích prostor pohybuje v intervalu 300-900,-Kč/m2/rok bez služeb.

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 5 %.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	skladová hala	262	500	10 917	131 000	5,00
Celkový výnos za rok:						131 000	
Výpočet hodnoty výnosovým způsobem							
	Podlahová plocha			PP	m ²		262
	Reprodukční cena			RC	Kč		3 457 120
	Výnosy (za rok)						
	Dosažitelné roční nájemné za m ²			Nj	Kč/(m ² *ro k)		500
	Dosažitelné hrubé roční nájemné			Nj * PP	Kč/rok		131 000
	Dosažitelné procento pronajimatelnosti				%		100 %
	Upravené výnosy celkem			Nh	Kč/rok		131 000
	Náklady (za rok)						
	Daň z nemovitosti				Kč/rok		0
	Pojištění			0,08 % * RC	Kč/rok		2 766
	Opravy a údržba			5,00 % * Nh	Kč/rok		6 550
	Správa nemovitosti			10,00 % * Nh	Kč/rok		13 100
	Ostatní náklady				Kč/rok		0
	Náklady celkem			V	Kč/rok		22 416
	Čisté roční nájemné			N=Nh-V	Kč/rok		108 584
	Míra kapitalizace				%		5,00
	Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta					Cv = N / i	
	Výnosová hodnota			Cv	Kč		2 171 680

4. Porovnávací hodnota

4.1. Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými průmyslovými a skladovacími objekty s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba pro skladování, ve stavu před rekonstrukcí, s přiměřenými pozemky, v širším centru obce, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností.

Užitná plocha:	262,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 640,00 m ³
Zastavěná plocha:	290,00 m ²
Plocha pozemku:	2 015,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Skladová hala
Lokalita: Dělnická, Vrchlabí - Podhůří
Popis: Skladová hala, parkování je možné na vlastním pozemku. Nemovitost se nachází v jihovýchodní, okrajové, průmyslové části obce. Jedná se o nepodsklepenou, kovovou stavbu, se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Stavba je pravidelného půdorysného tvaru obdélníka. Před stavbou - výroba - je situována přízemní, dřevěná, vedlejší „stavba č. I“ se sedlovou střechou krytou povlakovou krytinou. Na tuto vedlejší „stavbu č. I“, při její spodní hranici navazuje přízemní, částečně dřevěná a kovová, vedlejší „stavba č. II“ s pultovou střechou krytou standardní krytinou. Na stavbu bez čp/če - výroba, při její spodní, levé hranici, navazuje přízemní, kovová, vedlejší „stavba č. III“ s plochou střechou krytou standardní krytinou. Součástí nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně-technické vybavení stavby a trvalé porosty.

Užitná plocha: 351,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 400 000	351,00	6 838	0,95	6 496

Název:	Skladová hala			
Lokalita:	Olešnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou			
Popis:	Skladový objekt s přílehlými pozemky. Zastavěná plocha včetně nádvoří je 1.448 m ² a celková rozloha i s pozemky činí 3.706 m ² . Objekt je využíván v současnosti pro výrobu a skladování. Přední část objektu představuje prostorná hala a v zadní části, která má 2 nadzemní podlaží se nachází kromě skladovacích prostorů také zázemí pro personál a půdní prostory. Vedlejší budovou je velmi zachovalá cihlová stodola. Tato nemovitost je zajímavá i s ohledem na logistiku v rámci pozice u hranic s Polskem a disponuje dobrou dostupností.			
Pozemek:	3 706,00 m ²			
Užitná plocha:	650,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,90			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	0,96			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	0,95			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 900 000	650,00	9 077	0,82	7 443



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Skladový objekt			
Lokalita:	Olešnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou			
Popis:	Průmyslový objekt v obci Skuhrov nad Bělou, 3 km od Kvasin.			
Pozemek:	400,00 m ²			
Užitná plocha:	720,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,90			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	0,96			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,06			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 350 000	720,00	11 597	0,92	10 669



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Skladový objekt			
Lokalita:	Police nad Metují			
Popis:	Průmyslový objekt v obci Police nad Metují, ulice Na Babí. Dům je označen jako objekt občanské vybavenosti vhodný k podnikatelské činnosti, drobné výrobě či skladování. Objekt s vlastním pozemkem je celý oplocen a je v dobrém technickém stavu. Nemovitost je řešena jako dvoupodlažní a je částečně podsklepena. Dům je napojen na kanalizaci, vodu, plyn. Dispozice: 1. podzemní podlaží - sklepy s technologickým zázemím a topením na plyn, 1. podlaží - 8 prostorných místností, 2. podlaží - bydlení, půdní prostor, skladovací prostor.			

Pozemek:	2 399,00 m ²				
Užitná plocha:	535,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny			0,90		
K2 Velikosti objektu			1,00		
K3 Poloha			1,00		
K4 Provedení a vybavení			0,96		
K5 Celkový stav			1,00		
K6 Vliv pozemku			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
8 350 000	535,00	15 607	0,86	13 422	



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové ceny a realizované ceny se pohybují v intervalu od 6000 - 13000 ,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovují při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 496 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 508 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 422 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	9 508 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	262,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 491 096 Kč

Část 3 - pozemky p.č. 733/3 a 824/5

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky část 3

Porovnávací metoda

Pozemky p.č. 733/3 a 824/5 jsou původním náhonem, které propojují část 1 a 2.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kde v širším centru obce Broumov je cena stavebních parcel a pozemků pro výrobní objekty ve výši 200-500 Kč/m². Pozemky jsem rozdělil na 2 části - pozemky stavební a ve FC ve výši 420,- Kč/m² a ostatní pozemky ve výši 25%.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
pozemky část ostatní		434	105,00		45 570
Celková výměra pozemků		434	Hodnota pozemků celkem		45 570

4.2. Výsledky analýzy dat

Část 1 - Pozemek st.p.č. 278 s průmyslovou stavbou čp. 47, pozemek st.p.č. 284 s průmyslovou stavbou čp. 86, pozemek st.p.č. 292 se stavbou bez čp. a pozemky p.č. 239, 298/5 a 733/1

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Průmyslová stavba čp. 47 na st.p.č. 278	1 790 809,- Kč
1.2. Stavba nástrojárny na st.p.č. 278	175 179,- Kč
1.3. Stavba garáží na st.p.č. 278	78 350,- Kč
1.4. Stavba pro průmysl čp. 86 na st.p.č. 284	2 005 907,- Kč
1.5. Stavba skladu na st.p.č. 284	0,- Kč
1.6. Stavba garáží na st.p.č. 284	163 843,- Kč
1.7. Otevřený přístřešek	610 831,- Kč
1.8. Stavba pro průmysl bez čp. na st.p.č. 292	101 626,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	4 926 545,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky část 1	1 875 135,- Kč
---------------------	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Komparativní metoda	6 513 069,- Kč
--------------------------	----------------

Část 1 - Pozemek st.p.č. 278 s průmyslovou stavbou čp. 47, pozemek st.p.č. 284 s průmyslovou stavbou čp. 86, pozemek st.p.č. 292 se stavbou bez čp. a pozemky p.č. 239, 298/5 a 733/1 - Obvyklá cena

6 510 000 Kč

slovy: Šestmilionůpětsetdesettisíc Kč

Část 2 - pozemek st.p.č. 1501 se stavbou bez čp. a pozemky st.p.č. 299, p.č. 299/1, 299/3 a 733/4

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba pro průmysl bez čp. na st.p.č. 1501	1 901 416,- Kč
---	----------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky část 2	325 605,- Kč
---------------------	--------------

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda	2 171 680,- Kč
----------------------	----------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Komparativní metoda	2 491 096,- Kč
--------------------------	----------------

Část 2 - pozemek st.p.č. 1501 se stavbou bez čp. a pozemky st.p.č. 299, p.č. 299/1, 299/3 a 733/4 - Obvyklá cena

2 490 000 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistadevadesáttisíc Kč

Část 3 - pozemky p.č. 733/3 a 824/5

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky část 3	45 570,- Kč
---------------------	-------------

Část 3 - pozemky p.č. 733/3 a 824/5 - Obvyklá cena

46 000 Kč

slovy: Čtyřicetšesttisíc Kč

Porovnávací hodnota	9 004 165 Kč
Výnosová hodnota	2 171 680 Kč
Věcná hodnota	9 074 272 Kč
z toho hodnota pozemku	2 246 310 Kč

Obvyklá cena

9 046 000 Kč

slovy: Devětmilionůčtyřicetšesttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Areálu pro průmysl a skladování, s administrativní budovou, ve stavu před rekonstrukcí, z části nezpůsobilém pro užívání, s přiměřenými pozemky, v centru obce Broumov, v blízkosti občanské vybavenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	9 046 000 Kč
slovy: Devětmilionůčtyřicetšesttisíc Kč	

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci** - nemovité věci zapsané na LV č. 1623 v k.ú. a obci Broumov, vč. součástí a příslušenství, se zohledněním práv a závad:

ve výši
9 046 000,-Kč

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	5
Mapa oblasti	1
Nájemní smlouva	3
Smlouva o VB	5

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.1.1976, č.j. 248/76 pr základní obor ekonomika, odvětví ceny odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7444/6/2022 evidence posudků.

V Trutnově 27.1.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 7444/6/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	5
Mapa oblasti	1
Nájemní smlouva	3
Smlouva o VB	5

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2021 00:00:00

Vytvářeno bezplatně dálkovým přístupem pro účet insolvenční řízení, č.j. KSPK 40 INS 22536/2020 pro Slezská
insolvenční v.o.s.

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573922 Broumov
Kat.území: 612766 Broumov List vlastnictví: 1623
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Rodič
Vlastnické právo
Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954 520603/096
Police nad Metují

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela:	Výměra[m²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 278	2307	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Pofičí, č.p. 47, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 278				
St. 284	1785	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Nové Město, č.p. 86, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 284				
St. 292	190	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 292				
St. 299	69	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, bydlení, bez LV				
St. 1501	293	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1501				
239	59	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
298/5	576	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
299/1	352	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
299/3	667	ostatní plocha	ostatní	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
733/1	1002	ostatní plocha	komunikace	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
733/3	170	ostatní plocha	komunikace	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
733/4	634	ostatní plocha	komunikace	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
824/5	264	ostatní plocha	komunikace	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu:

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, IČ: 405

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2021 09:00:00

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573922 Broumov
 Katastrální území: 612766 Broumov List vlastnictví: 1623
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro
 Parcela: St. 297
 Povinnost k
 Parcela: 733/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2006.

V-1858/2006-605

Podání k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o poskytnutí úvěru č. 1797/07/LCD do celkové výše CZK 5.000.000,- s příslušenstvím

Oprávnění pro
 MEBAC MACHINERY s.r.o., Okružní 781, 25081 Nehvizdy,
 IČO: 09353577

Povinnost k
 Parcela: St. 1501, Parcela: St. 278, Parcela: St. 284, Parcela: St. 292,
 Parcela: St. 299, Parcela: 239, Parcela: 298/5, Parcela: 299/1, Parcela: 299/3,
 Parcela: 733/1, Parcela: 733/3, Parcela: 733/4, Parcela: 824/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2007.

V-3476/2007-605

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2020 09:17:44. Zápis proveden dne 23.12.2020.

V-6694/2020-605

Podání k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o poskytnutí úvěru č. 1798/07/LCD do celkové výše CZK 3.500.000,- s příslušenstvím

Oprávnění pro
 MEBAC MACHINERY s.r.o., Okružní 781, 25081 Nehvizdy,
 IČO: 09353577

Povinnost k
 Parcela: St. 1501, Parcela: St. 278, Parcela: St. 284, Parcela: St. 292,
 Parcela: St. 299, Parcela: 239, Parcela: 298/5, Parcela: 299/1, Parcela: 299/3,
 Parcela: 733/1, Parcela: 733/3, Parcela: 733/4, Parcela: 824/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2007.

V-3476/2007-605

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2020 09:17:44. Zápis proveden dne 23.12.2020.

V-6694/2020-605

Podání k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

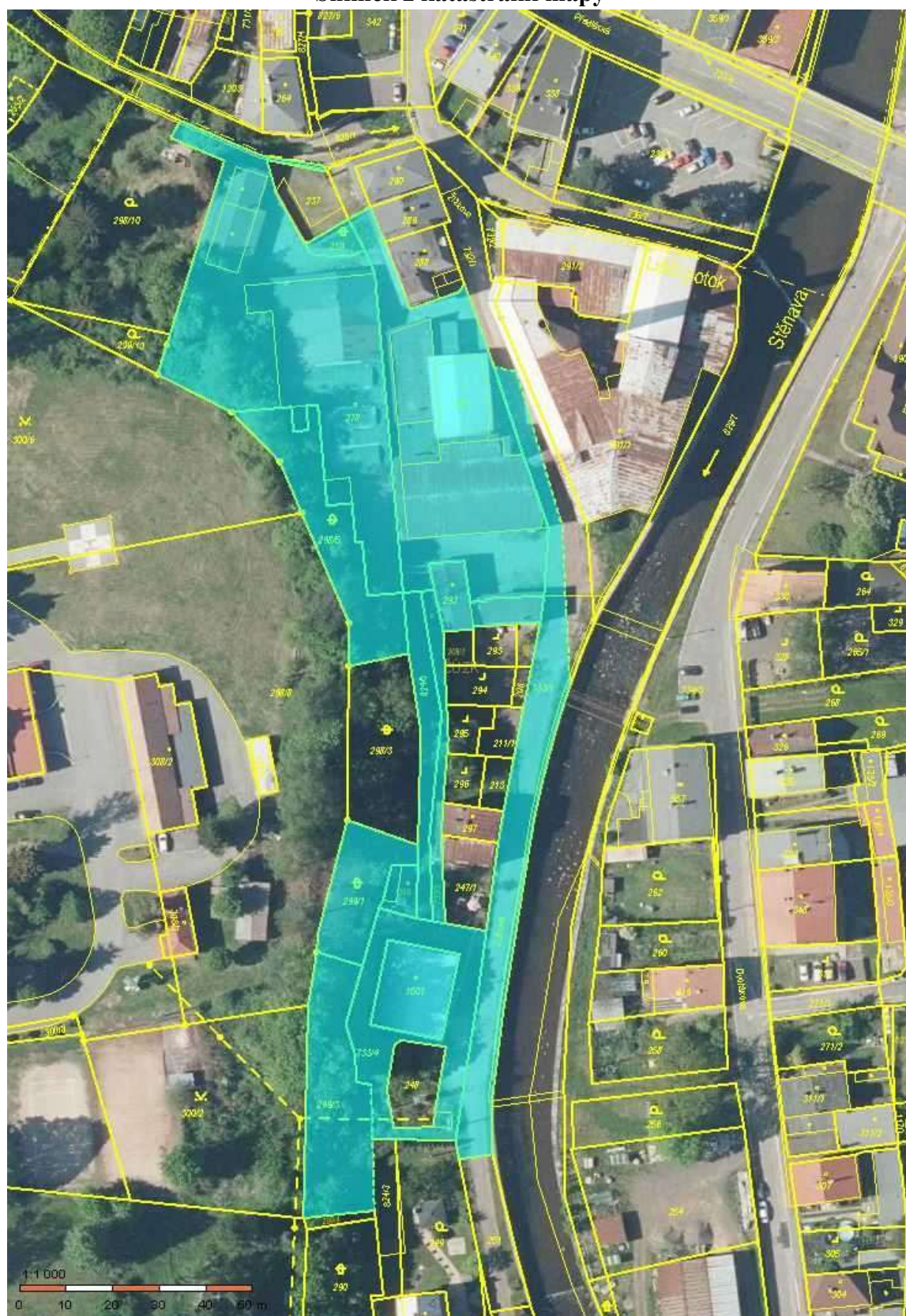
k zajištění veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše CZK 19.500.000,- s příslušenstvím, které vzniknou od 13.7.2007 do 31.10.2018

Oprávnění pro
 MEBAC MACHINERY s.r.o., Okružní 781, 25081 Nehvizdy,

Nemovitosti jsou v doméně ohrohu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, bod: 408

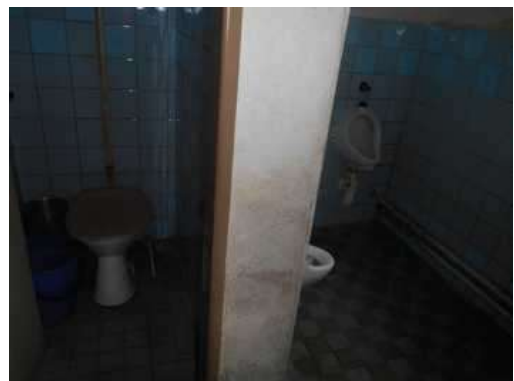
strana 2

Snímek z katastrální mapy

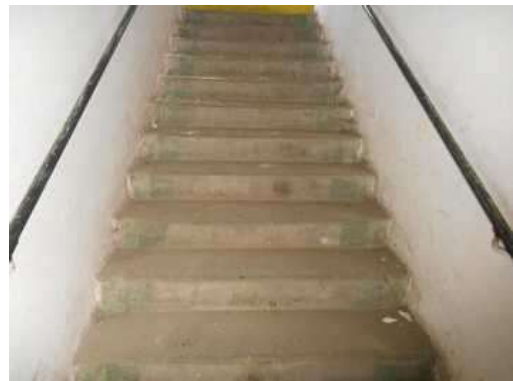


Fotodokumentace nemovitosti



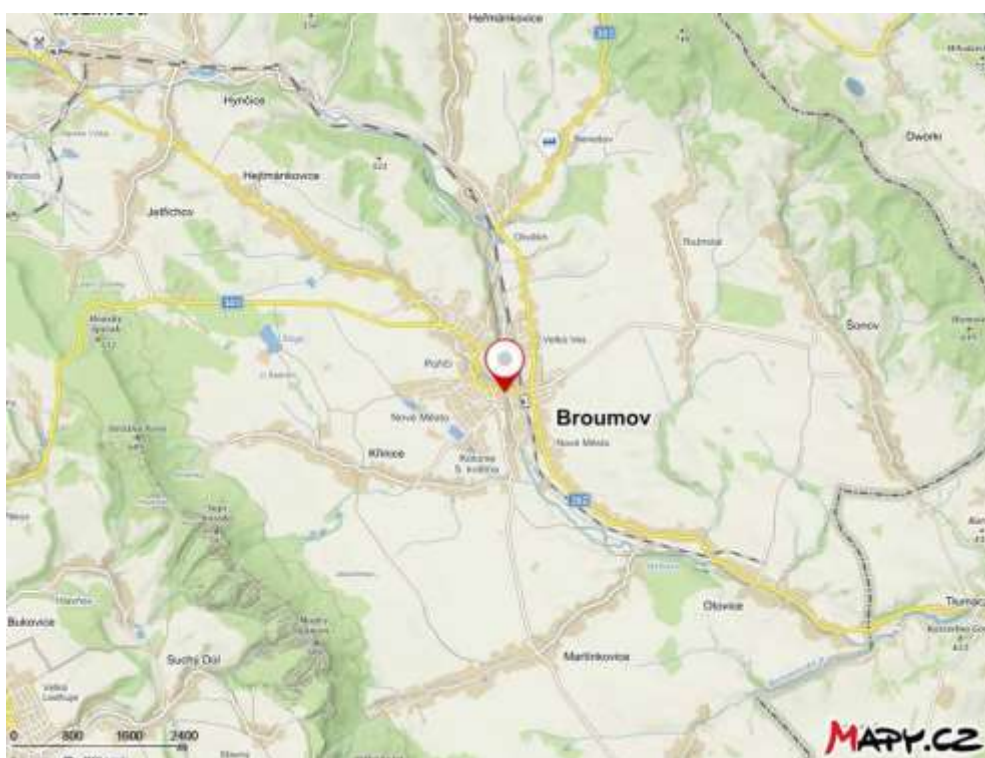








Mapa oblasti



Nájemní smlouva

Smlouva o nájmu

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Ing. Jaromír Kříž - CROSS, IČ: 12346373, nar. 3. 6. 1952
se sídlem Nádražní 289, 549 54 Police nad Metují, Česká republika
bytem Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 549 54 Police nad Metují

(jako „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

MERKUR TOYS s.r.o., IČO: 25997386
sídlo: Husova 363, 549 54 Police nad Metují
registrace: sp. zn: C 19101 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
zastoupená Jaromírem Křížem (nar. dne 12. 9. 1978), jednatelem

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

(pronajímatel a nájemce dále označováni společně též jako „**smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastním kmem následujících nemovitostí:
 - **pozemku parc. č. st. 1501 jehož součástí je stavba (skladovací hala) bez čp.**to vše v katastrálním území Broumov, zapsané na LV č. 1623 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod
(dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci za níže sjednané nájemné předmět nájmu do užívání, a to za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce podle jeho předmětu podnikání zapsaného ke dni uzavření této smlouvy v obchodním rejstříku.
3. Nájemce předmět nájmu do užívání bez výhrad přebírá a zavazuje se za to platit pronajímateli sjednané nájemné.

II.

Doba nájmu, skončení nájmu

1. Smluvní strany sjednávají, že nájem podle této smlouvy je sjednáván na dobu určitou, a to od **1.1.2020 do 31.12.2022**. Tato smlouva se automaticky prodlužuje vždy o jeden rok, ledaže některá ze smluvních stran nejmeně jeden (1) měsíc před skončením prodloužené doby trvání Smlouvy sdělí druhé smluvní straně, že nemá zájem na pokračování této Smlouvy.

2. Nájemní smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran ke smluvenému datu.
3. Nájemce je mimo případy uvedené v zákoně oprávněn tuto smlouvu a nájem na základě ní vzniklý vypovědět s výpovědní dobou 15 dní běžící ode dne jejího doručení pronajímateli, v případě, že:
 - a) předmět nájmu nebo jeho část nebude moci nájemce užívat z jakéhokoli důvodu (ať na straně nájemce, pronajímatele či mimo jejich sféry) k účelu uvedenému ve smlouvě, nebo pokud se nájemce rozhodne předmět nájmu z ekonomicky – provozních důvodů již neužívat (např. omezení, resp. přesunutí výroby);
 - b) pronajímatel poruší jakoukoliv povinnost vyplývající pro něho z této nájemní smlouvy a nápravu neprovede ani přes písemnou výzvu nájemce;
 - c) na majetek pronajímatele bude prohlášen úpadek.
4. Pronajímatel je mimo případy uvedené v zákoně oprávněn tuto smlouvu a nájem na základě ní vzniklý vypovědět s výpovědní dobou 15 dní běžící ode dne jejího doručení pronajímateli, v případě, že:
 - a) nájemce je v prodlení s placením nájemného po dobu delší než 30 dnů a dlužné nájemné neuhradí, ani v písemné výzvě stanovené dodatečně lhůtě, která nesmí být kratší než 10 dnů od doručení výzvy;
 - b) na majetek nájemce bude prohlášen úpadek.
5. Nájemce je povinen v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

III.

Výše a splatnost nájemného a dodávky služeb

Nájemné

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši **1000,- Kč bez DPH** měsíčně (dále jen „nájemné“). K výši sjednanému nájemnému bude připočteno DPH v zákonné výši.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že pokud k předání předmětu nájmu, za podmínek sjednaných v této smlouvě, dojde až po prvním dni v kalendářním měsíci, pak nájemce za první měsíc nájmu uhradí pouze poměrnou část sjednaného měsíčního nájemného podle počtu dnů v prvním měsíci trvání nájmu od předání do konce prvního dne příslušného kalendářního měsíce. V případě skončení nájmu platí předchozí věta obdobně.
3. Nájemné bude pronajímateli hrazeno zpětně na základě řádného daňového dokladu – faktury, účtujícího nájemné za dané kalendářní čtvrtletí, a to ve výši a za podmínek sjednaných v této smlouvě. Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu vždy po skončení každého kalendářního čtvrtletí trvání nájmu dle této smlouvy.
4. Každá faktura vystavená pronajímatelem dle této smlouvy je splatná ve lhůtě **30** kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci. Uhradu řádně vyfakturované částky se zavazuje nájemce provést na účet a pod variabilním symbolem uvedenými na faktuře. Závazek Nájemce je splněn dnem odepsání příslušné částky z účtu Nájemce.
5. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti předepsané dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění nebo právního předpisu jej nahrazujícího (dále jen „ZDPH“). Nemá-li faktura některou z náležitostí

V.

Souhlas pronajímatele s podnájemem

1. Pronajímatel tímto uděluje svůj souhlas k tomu, aby nájemce dal předmět nájmu či jeho část do podnájmu jakékoliv třetí osobě.

VI.

Společná a závěrečná ujednání

1. Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou dohodou smluvních stran. Změna smlouvy jinou než písemnou formou se nepřipouští.
2. Pokud se stane některá podmínka, klauzule, či část smlouvy v jakémkoliv rozsahu neplatnou nebo neuplatnitelnou, zbyvající část smlouvy nebude v žádném směru ovlivněna a všechna ostatní ustanovení zůstanou platná a vymahatelná. V případě nutnosti doplnění smlouvy se smluvní strany zavazují sjednat taková ujednání, která nezmění smysl ostatních ustanovení smlouvy.
3. Veškeré písemnosti týkající se této smlouvy si smluvní strany budou zasílat doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví, případně si je mohou předat i osobně a potvrdit přijetí písemnosti. Změnu adresy pro doručování jsou si smluvní strany povinny písemně oznámit. Písemnost se má za doručenou i tehdy, jestliže si ji adresát nevyzvedne a to okamžikem, kdy se vrátí odesílateli jako nevyžádaná, nebo když se písemnost vrátí odesílateli s odůvodněním, že se adresát odstěhoval. Písemnosti podle této smlouvy se jinak považují za doručené 5. dnem po jejich odeslání na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na novou adresu, kterou si smluvní strany sdělily.
4. Ve věcech touto smlouvou neupravených se smluvní vztahy účastníků řídí obecnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem, v platném znění.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich svobodnou, pravou a vážnou vůli a že nebyla uzavřena v tísni a ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož k ní připojují své podpisy osoby oprávněné jednat za smluvní strany.

V Polici nad Metují, dne 20.12.2019

Pronajímatel


Ing. Jaromír KŘÍŽ - CROSS

Nájemce


Jaromír KŘÍŽ, jednatel
za MERKUR TOYS s.r.o.

Smlouva o VB

V-1838/2006-605

12. 4. červec 2006
Vypraveno dne:

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami

- 1) **Ing. Jaromír KRÍŽ, r.č. 520603/096**
trvale bytem Police nad Metují, Velká Ledhuje, Pod Klůčkem 260
/dále jen „Povinný z věcného břemene“/
- a
- 2) **manželé**
Jiří Šplíchal, r.č. 430404/043 a Jana Šplíchalová, r.č. 545418/0193
oba bytem : Soukenická 99, Broumov II, 550 01
/dále jen „Oprávněný z věcného břemene“/

uzavřena tato

smlouva o zřízení věcného břemene:

I.

Povinný z věcného břemene prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy V11 3630/1998 ze dne 12.10.1998 výlučným vlastníkem následující nemovitosti:

- 1) pozemek (ostatní plocha), parc. č. 733/1, o výměře 1002 m², k.ú. Broumov, obec Broumov,

Vlastnické právo k výše uvedené nemovitosti je zapsáno na LV č. 1623, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, KP Náchod, pro k. ú. a obec Broumov.

/dále jen „Nemovitost“/

II.

Touto smlouvou zřizuje Povinný z věcného břemene ve prospěch každého vlastníka domu č.p. 38, postaveném na pozemku parc. č. St. 297, pozemku parc. č. St. 297 a pozemku parc. č. 247/1 věcné břemeno **chůze a jízdy** po celém pozemku p.p.č. 733/1, k.ú. Broumov, obec Broumov, zapsané na LV č. 1623, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod, k.ú. a obec Broumov, sloužící k možnosti příjezdu a příchodu do domu č.p. 38, v Broumově, Žižkově ulici, a k příjezdu a příchodu k pozemkům p.p.č. 247/1 a (St.) 297 oba v kat.území a obci Broumov

III.

Účastníci této smlouvy zřizují věcné břemeno uvedené v čl.II bezplatně.

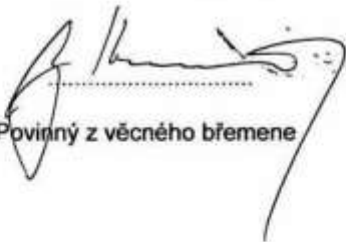
IV.

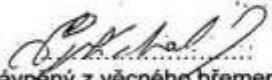
Účastníci této smlouvy žádají, aby podle ní, na základě jejich návrhu, provedl Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, KP Náchod na listu vlastnictví č. 1623 pro obec Broumov, katastrální území Broumov v oddíle C zápis vkladů věcného břemene chůze a jízdy po pozemku p.p.č. 733/1, k.ú. Broumov, obec Broumov, zapsané na LV č. 1623, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod, k.ú. a obec Broumov, sloužící k možnosti příjezdu a příchodu do domu č.p. 38, v Broumově, Žižkově ulici, a k příjezdu a příchodu k pozemkům p.p.č. 247/1, a (St.) 297 oba v kat.území a obci Broumov které bude váznout na Nemovitosti uvedené v čl. I shora a omezovat každého jejich vlastníka.

V.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Náchodě dne 29.5.2006


Povinný z věcného břemene


Oprávněný z věcného břemene

Oprávněný z věcného břemene

OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Náchod

poř. č. legalizace 1410/0

vlastnoručně podepsal uznal podpis ne-lištině za vlastní

ING. KRZ JAROMÍR, 3.6.1952, HRADEC KRÁLOVÉ

Jméno, příjmení, datum a místo narození žadatele

POLICE N. METUVI VELKÁ LEDHUJE POD KLUČKEM 260

adresa místa trvalého pobytu - adresa pobytu na území ČR - pokud bydlí v zahraničí, uvést ČR

OP: EK 338967

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly shledány ostatní údaje, uvedená v této ověřovací doložce

V Náchodě dne 29.5.2006 Renata Svobodová

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby Nelhořící se škrtněte



OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Náchod

poř. č. legalizace 1411/0

vlastnoručně podepsal uznal podpis ne-lištině za vlastní

VIRY PĚLIČKAL, 4.6.1948, HRADEC KRÁLOVÉ

Jméno, příjmení, datum a místo narození žadatele

BRUNOV OLIVĚTIN TRŠA VOJKENIKRÁŠP

adresa místa trvalého pobytu - adresa pobytu na území ČR - pokud bydlí v zahraničí, uvést ČR

OP: 101011527

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly shledány ostatní údaje, uvedená v této ověřovací doložce

V Náchodě dne 29.5.2006 Renata Svobodová

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby Nelhořící se škrtněte

OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Náchod

poř. č. legalizace 1412/0

vlastnoručně podepsal uznal podpis ne-lištině za vlastní

JANA PĚLIČKALOVÁ, 18.4.1954, BRUNOV

Jméno, příjmení, datum a místo narození žadatele

BRUNOV OLIVĚTIN TRŠA VOJKENIKRÁŠP

adresa místa trvalého pobytu - adresa pobytu na území ČR - pokud bydlí v zahraničí, uvést ČR

OP: JK 772356

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly shledány ostatní údaje, uvedená v této ověřovací doložce

V Náchodě dne 29.5.2006 Renata Svobodová

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby Nelhořící se škrtněte

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové
Katastrální pracoviště Náchod

Víste práva povolen rozh. č.j. V 1858/2006-105

Víste zapsán v katastru nemovitostí dne 29.7.2006

Právní účinky vístadu vznikly dnem 29.7.2006

Zapsána práva: - vlastnické právo

- zástavní právo

- věcné břemeno

- předkupní právo jako věcné právo

Mgr. Pavel Dvořák

pověřený zaměstnanec

Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj
se sídlem v Hradci Králové

