

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7442/4/2022 - B

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 169 se stavbou čp. 123, vše v k.ú. Velká Ledhuje a obci Police nad Metují, zapsané na LV č. 829, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod

Znalec: Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

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

OBVYKLÁ CENA	2 040 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.1.2022

Vyhotoveno: V Trutnově 18.1.2022

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 a výnosové.

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 nepeněžitého 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 4.1.2022 za přítomnosti znalce a objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 829
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 4.1.2022
5. Územně plánovací dokumentace
6. Projektová dokumentace z r. 1984 pro rekonstrukci
7. Nájemní smlouva
8. Fotodokumentace pořízená znalcem
9. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
10. 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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 oblíbenosti.

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 Police nad Metují, k.ú. Velká Ledhujka
Adresa nemovité věci: Ledhujská 123, 549 54 Police nad Metují

Místopis

Město Police nad Metují se nachází v okrese Náchod v Královéhradeckém kraji. Obcí protéká potok Ledhujka a vlévá se do řeky Metuje. Město je obklopeno vrchy – Klůček, Strážnice, Havlatka a těmto dominuje Ostaš. Žije zde přibližně 4 100 obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Části obce Police nad Metují, Hlavňov, Hony, Pěkov, Radešov a Velká Ledhujka.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1017/24 Město Police nad Metují, Masarykovo náměstí 98, 54954 Police nad Metují

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemek se stavbou čp. 123 se nalézá ve výchoní okrajové části obce Police nad Metují, v zastavěném území, v okolí zástavby RD v blízkosti koupaliště. Nemovitá věc je přístupná z veřejné komunikace, ulice Ledhujská, situovaná v prostoru mezi dvěma zpevněnými komunikacemi. Území je kompletně zainvestováno sítěmi, nemovitá věc je napojena na NN, VV, VK a plyn (plyn není zaveden do stavby), jedná se o stabilizované území, pozemky jsou svažité, přivrácené k západu. Nemovitá věc je vzdálená cca. 800 m od centra obce a jeho občanské vybavenosti (městský úřad, knihovna, pošta, ZŠ a MŠ, ZUŠ, autobusové nádraží, kino, divadlo, sportoviště a lékaři).

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	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

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

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Spojení exekucí ke společnému řízení

Zahájení exekuce - Ing. Kříž Jaromír

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 19.01.2022 10:00.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Byla předložena nájemní smlouva s firmou MERKUR TOYS, s.r.o., nájemní smlouva je sjednána na dobu určitou do 31.12.2022 s automatickým prodloužením vždy o 1 rok. Nájem je sjednaný ve výši 1000,- Kč/měsíc, jde o cenu nižší než obvyklou.

3.2. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. OV č.123

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda

4. Porovnávací hodnota

4.1. Komparativní metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. OV č.123

Věcná hodnota dle THU

Objekt je volně stojící, nepodsklepený, se 2. NP, z čehož první NP je z části zapuštěné do terénu. V přízemí je situováno sociální zařízení, šatna, denní místnost, kotelna s uhelnou, sklady, ve 2. NP je dílna. K východní straně stavby přiléhá přízemní objektu skladu hořlavín. Jednotlivá podlaží jsou samostatně přístupná z venčí a dále jsou propojena vnitřním schodištěm.

Objekt založen na kamenných základech bez provedené hydroizolace, zděný v tl. 45-60cm, stropy nad 1. NP jsou z valené klenby, ve 2. NP z podhledových desek, střecha plochá, krytina a klempířské konstrukce z pozinkového plechu, vnitřní i venkovní omítky vápenné, v části poškozené, bez obkladu soklu. Schody betonové, dveře hladké plné, vrata plechová, okna převážně dřevohliníková, zdvojená, podlahy betonové v části s betonovou dlažbou. Sociální zařízení je zanedbané, spočívá ve splachovacích klozetech, sprchových obložených boxech, šatně, denní místností - vše s podstandardním vybavením. Vytápění je ústřední, zdrojem tepla je neekologický kotel na TP, plyn je přiveden do stavby, ale nejsou provedeny rozvody, ohřevu TUV je el. boilerem.

Příslušenství:

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (VV, NN, VK a plyn).

Technický stav

Dle projektové dokumentace v archivu pochází stavba z r. 1908-1910, do dnešní podoby upravena rekonstrukcí, při které došlo k prodloužení životnosti, stavební práce byly provedeny na základě stavebního povolení ze dne 18.9.1984 pod č.j 372/84, od té doby je stavba v původním stavu, se zanedbanou údržbou. Technický stav svědčí o zcela zanedbané údržbě, převážná část prvků je již dožívající a vyžaduje obnovu. Stavba je ve stavu před rekonstrukcí.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklad	40,50 m ²	1,00	40,50 m ²
chodba	16,10 m ²	1,00	16,10 m ²
sklad	14,40 m ²	1,00	14,40 m ²
kotelna	19,60 m ²	1,00	19,60 m ²
sklad	9,80 m ²	1,00	9,80 m ²
šatna	12,50 m ²	1,00	12,50 m ²
sprchy	6,20 m ²	1,00	6,20 m ²
WC	1,30 m ²	1,00	1,30 m ²
sociální zařízení	2,30 m ²	1,00	2,30 m ²
			122,70 m²
2. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
dílna	140,00 m ²	1,00	140,00 m ²
			140,00 m²
			262,70 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	184,00	2,80 m
2. NP	184,00	2,80 m
368,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP+zastř.	1316 = 1 316,00
Obestavěný prostor - celkem:		1 316,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamenné základy
2. Svislé konstrukce	zděnév tl. 45-60 cm
3. Stropy	nad 1. NP klenba, ve 2. NP z podhledových desek
4. Krov, střecha	pultový krov
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové z části poškozené
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné z části poškozené, bez obkladu soklu
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	betonové
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	plechová
13. Okna	převážně dřevohliníková, zdvojená
14. Povrchy podlah	betonové s betonovou dlažbou
15. Vytápění	ústřední topení, kotel na TP - neekologický
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plast, studená i teplá voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn není zaveden do stavby
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	denní místnost pro zaměstnance s lednicí
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, sprchové boxy, WC
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	příslušenství a venkovní úpravy
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	4 100 Kč/m ³
Množství	1 316,00 m ³
Reprodukční cena	5 395 600 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,30	447 835	447 835	8,38
2. Svislé konstrukce	21,40	1 154 658	1 154 658	21,62

3. Stropy	11,30	609 703	609 703	11,41
4. Krov, střecha	6,20	334 527	334 527	6,26
5. Krytiny střech	2,20	118 703	118 703	2,22
6. Klempířské konstrukce	0,60	32 374	32 374	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	5,80	312 945	312 945	5,86
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	172 659	172 659	3,23
9. Vnitřní obklady keramické	0,80	43 165	43 165	0,81
10. Schody	3,10	167 264	167 264	3,13
11. Dveře	3,20	172 659	172 659	3,23
12. Vrata	0,30	16 187	16 187	0,30
13. Okna	5,20	280 571	280 571	5,25
14. Povrchy podlah	2,90	156 472	156 472	2,93
15. Vytápění	3,80	205 033	205 033	3,84
16. Elektroinstalace	6,40	345 318	345 318	6,46
17. Bleskosvod	0,30	16 187	16 187	0,30
18. Vnitřní vodovod	2,20	118 703	118 703	2,22
19. Vnitřní kanalizace	2,00	107 912	107 912	2,02
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	91 725	91 725	1,72
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,90	156 472	156 472	2,93
24. Výtahy	1,00	53 956	0	0,00
25. Ostatní	5,20	280 571	280 571	5,25
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 341 644 Kč	
Množství			1 316,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 059 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	184
Užitná plocha (UP)	[m ²]	263
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 316,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 059
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 059
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 341 644
Stáří	roků	112
Další životnost	roků	28
Opotřebení	%	72,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 495 660

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou užívané 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. 169 je zastavěn stavbou čp. 123. Pozemky jsou zainvestovány sítěmi - NN, VV, VK a plyn (který není zaveden do stavby). Obec nemá cenovou mapu, pozemky jsou v zastavěném území, se sjezdem na veř. komunikaci. Užívání je v souladu s právním stavem.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kde v okrajových částech obce Police nad Metují je cena stavebních parcel a pozemků pro výrobní objekty ve výši 500-800 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	169	319	650,00		207 350
Celková výměra pozemků		319	Hodnota pozemků celkem		207 350

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 propočít 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 "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, 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 vztahený 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 %.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
výrobní a kancelářské prostory o celkové výměře 197m ² . Členění nabízených prostor - výrobní prostory (lehká výroba) 154m ² + kanceláře 43m ² .	197,00	16 800,00	1 023,35	0,90	921,02
prostor s možností využití k výrobě, jako sklad nebo plochy, kterou lze upravit pro volnočasovou aktivitu. Nachází se v centru. K dispozici jsou pánské a dámské šatny, dále i kancelář	1 000,00	25 000,00	300,00	0,95	285,00

výrobní v Jaroměři, část Jakubské Předměstí, ul. Náchodská. Komerční prostor lze víceúčelově využít	2 139,00	81 865,00	459,27	0,90	413,34
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					540,00

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	průmyslové a skladovací prostory	263	500	10 946	131 350	5,00
Celkový výnos za rok:						131 350	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	263
Reprodukční cena	RC	Kč	5 341 644
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	500
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	131 350
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	124 783
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,08 % * RC	Kč/rok	4 273
Opravy a údržba	8,00 % * Nh	Kč/rok	9 983
Správa nemovitosti	10,00 % * Nh	Kč/rok	12 478
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	26 734
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	98 049
Míra kapitalizace		%	5,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 960 980

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 výrobu a skladování, v téměř původním stavu, před rekonstrukcí, s menším pozemkem, v okrajové části obce, v blízkosti občanské vybavenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností.

Užitná plocha:	262,70 m ²
Obestavěný prostor:	1 316,00 m ³
Zastavěná plocha:	184,00 m ²
Plocha pozemku:	319,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Průmyslový objekt
Lokalita: Police nad Metují, okres Náchod
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 m²

Užitná plocha: 535,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,93
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]
6 990 000	535,00	13 065	0,68	8 884

Název: Průmyslový objekt
Lokalita: Smidary - Červeněves, okres Hradec Králové
Popis: Jedná se o hlavní budovu, v jejíž střední a pravé frakci se nachází kanceláře s prodejnou, kuchyňkou a menším skladem. V levé části je pak umístěna velká výrobní hala se sociálním zázemím, automaticky ovládanými velkými vraty, za kterými je betonová manipulační plocha. Do patra vede schodiště, kdejsou umístěny 3 prostory sloužící ke skladovacím účelům. Dále je zde velký půdní prostor s různým využitím. Z prodejny pokračuje výstup do dvorního traktu s venkovními skladovacími prostory. Vedle hlavní budovy je menší přízemní stavba z roku 2006, s bývalou podnikovou prodejnou a skladem. Objekt byl částečně rekonstruován cca před 25 lety. Podlahy jsou z keramické dlažby v kombinaci s betonem, okna plastová, na střeše jsou plechové šablony. Objekt je vytápěn plynovým ústředním topením.

Pozemek: 715,00 m²

Užitná plocha: 560,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,91
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,97
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]
5 200 000	560,00	9 286	0,62	5 757

Název: Průmyslový objekt
Lokalita: Bukvice, okres Jičín
Popis: Průmyslový objekt v obci Bukvice (Jičín 7 km). Objekt je z jedné poloviny rozdělen na prostornou halu 360 m², která původně sloužila jako třídárna ovoce, nyní slouží jako sklad a z části i dílna. Dále zde najdete šest místností, společenskou místnost, 2x WC, dva sklady, kancelář a kuchyňku. Součástí nemovitostí je rampa, vlastní studna na cizím pozemku, zpevněná plocha kolem celé budovy, vhodná k parkování, výhodou je dobrá dostupnost po nové živičné komunikaci.

Pozemek: 2 478,00 m²

Užitná plocha: 600,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,94
K6 Vliv pozemku	0,93
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]
7 500 000	600,00	12 500	0,68	8 500

Název:	Průmyslový objekt			
Lokalita:	Skuhrov nad Bělou, 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			0,80	
K2 Velikosti objektu			1,04	
K3 Poloha			0,93	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,93	
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	K _C	[Kč/m ²]
8 350 000	720,00	11 597	0,68	7 886



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové ceny a realizované ceny se pohybují v intervalu od 5 000 - 9 000 ,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovují při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 757 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 757 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 884 Kč/m ²
Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	7 757 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	262,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 037 764 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. OV č.123	1 495 660,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	207 350,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. Výnosová metoda	1 960 980,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Komparativní metoda	2 037 764,- Kč

Porovnávací hodnota	2 037 764 Kč
Výnosová hodnota	1 960 980 Kč
Věcná hodnota	1 703 010 Kč
z toho hodnota pozemku	207 350 Kč

Obvyklá cena

2 040 000 Kč

slovy: Dvamilionýčtyřicettisíc 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. **Stavbě průmyslové, pro výrobu a skladování, ve stavu po úpravách okolo r. 1984, od té doby se zanedbanou údržbou, s dožívajícími konstrukcemi dlouhodobé a krátkodobé životnosti, s malým pozemkem, v okrajové části obce Police nad Metují, 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.

Výpočet :

Porovnávací hodnota	2 037 764,- Kč
zaokrouhleno	2 040 000,- Kč
Výnosová metoda	1 960 980,- Kč
zaokrouhleno	1 960 000,- Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 040 000 Kč

slovy: Dvamilionychtyřicettisíc Kč

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci** - pozemku st.p.č. 169 se stavbou čp. 123, vše v k.ú. Velká Ledhuje a obci Police nad Metují, zapsané na LV č. 829, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod, se zohledněním práv a závad:

**ve výši
2 040 000,-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	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Nájemní smlouva	2

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, s rozšířením pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7442/4/2022 - B evidence posudků.

V Trutnově 18.1.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 7442/4/2022 - B

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

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2021 00:00:00

Vytvořeno bezúspěšně dálkovým přístupem pro účet insolvenční řízení, č.j.: KSJK 40 INS 22556/2020 pro Slezská insolvenční v.o.s.

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
 Kat.území: 729340 Velká Ledhuje List vlastnictví: 829
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
 A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
 Vlastnické právo
 Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954 520603/096
 Police nad Metují

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 169	319	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Velká Ledhuje, č.p. 123, prům.obj Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 169				
St. 365	487	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Velká Ledhuje, č.p. 260, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 365				
758/16	498	zahradá		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

bytu v domě čp. 260

Oprávnění pro

Křížová Zdeňka, Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954
Police nad Metují, IČO: 295720/009

Povinnost k

Parcela: St. 365

Listina Smlouva o převodu nemovitosti RI 1481/1990 Smlouva darovací z 21.6.1990.

POLVE:16/1991

Z-15700016/1991-605

Podle k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění nedoplatek evidovaných správcem daně v celkové výši 622.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Celní úřad pro Královéhradecký kraj, Bohuslav Martinů
1672/8a, Pražské Předměstí, 50101 Hradec Králové

Povinnost k

Parcela: St. 169, Parcela: St. 365, Parcela: 758/16

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celní úřad pro Královéhradecký kraj Č.j.-397/2017-550000-42 ze dne 02.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2017 13:51:39. Zápis proveden dne 27.01.2017; uloženo na prac. Náchod

V-45/2017-635

Listina Vyrozměnění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Celní úřad pro

Nemovitosti jsou v držení obce, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2021 00:00:00

Okres: C20523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
Kat.území: 725340 Velká Ledhuje List vlastnictví: 829
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

54954 Police nad Metují, RČ/IČO: 520603/096

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-3749/2020 -16
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
23.09.2020 00:34:40. Zápis proveden dne 30.09.2020; uloženo na prac. Brno-město
Z-9616/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 169, Parcela: St. 365, Parcela: 758/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 169 EX-
3749/2020 -25 ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2020
20:36:01. Zápis proveden dne 03.12.2020; uloženo na prac. Náchod
Z-4555/2020-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olša, nám. Miru 53/59, 568 02 Svitavy.

Povinnost k

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje,
54954 Police nad Metují, RČ/IČO: 520603/096

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 6650/20-17 ze
dne 18.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2020 14:41:05. Zápis
proveden dne 22.12.2020; uloženo na prac. Svitavy

Z-7170/2020-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje,
54954 Police nad Metují, RČ/IČO: 520603/096

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 190/21-26 k 22 EXE-
31/2021 12 ze dne 03.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2021
19:29:45. Zápis proveden dne 05.02.2021; uloženo na prac. Praha

Z-4096/2021-101

Plánby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné posklady zápisu

Listina:

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 431/1973 z 15.6.1973.

POLVI:102/1973

Z-15700102/1973-605

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

RČ/IČO: 520603/096

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1481/1990 Smlouva darovací z 21.6.1990.

POLVI:16/1991

Z-15700016/1991-605

Pro:

Nemovitosti jsou v územním návrhu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Náchod, kód: 605,
strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2021 00:02:00

Okrés: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
 Kat.území: 725340 Velká Ledhuje List vlastnictví: 829
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954 RC/ICD: 520603/096
 Police nad Metují
 o Kupní smlouva VII 3630/1998 z 12.10.1998, vklad z 12.10.1998.
 POLVE-310/1998 Z-15700310/1998-605
 Pro: Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954 RC/ICD: 520603/096
 Police nad Metují

F Věstaň bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra(m ²)
758/16	72511	498

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - BCD

Vyhotoveno: 23.08.2021 10:36:11

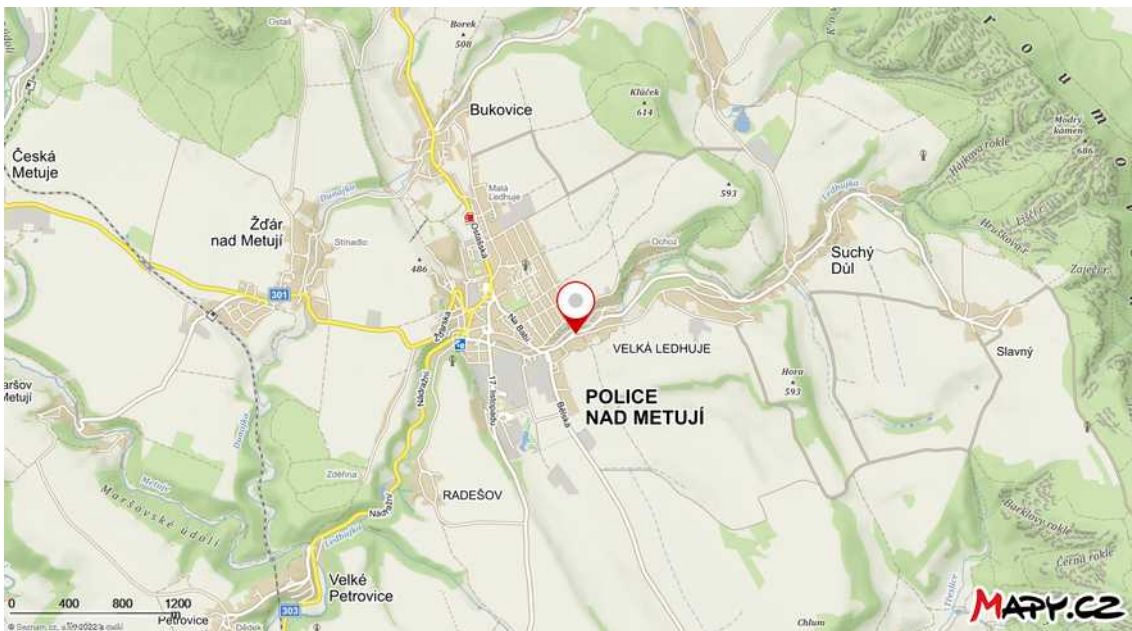
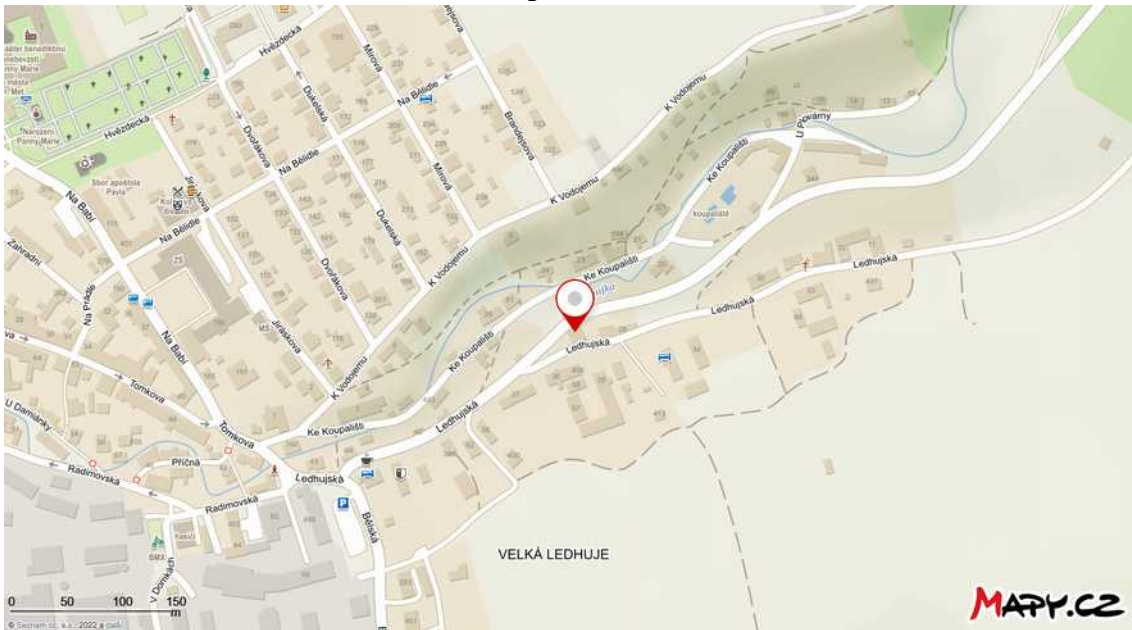
Snímek z katastrální mapy







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
sídlí: 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 označování společně též jako „smluvní strany“)

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

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

pozemku parc. č. st. 169 jehož součástí je stavba č.p. 123

to vše v katastrálním území Velká Ledhuje, zapsané na LV č. 829 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 nejméně 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 sféru) 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 dodatečné 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 výše 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. Úhradu 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