

# Odhad nemovité věci s posouzením rizik spojených se zástavou číslo 247/77/2019

**NEMOVITÁ VĚC:** Objekt pro spol. ubyt. a rekreaci - penzion, Objekt Penzionu Pohádka č.p. 67 v Třeboni

Adresa nemovité věci: Husova 67, 37901 Třeboň - Třeboň I  
Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Třeboň, k.ú. Třeboň, kód k.ú. 770230, LV 4125

Ostatní stavby:

Pozemky: 520

Vlastník stavby: Ing. Petr Landa, Rabasova 3184/21, 40011 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 2  
Lenka Landová, Rabasova 3184/21, 40011 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

Vlastník pozemku: Ing. Petr Landa, Rabasova 3184/21, 40011 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 2  
Lenka Landová, Rabasova 3184/21, 40011 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

**OBJEDNATEL :** Ing. Petr Landa; č. obj.:neuvedeno, 15.11.2019

Adresa objednatele: Rabasova 3184 / 21, 400 11 Ústí nad Labem  
telefon: +420 776 654 984 e-mail: petr.landa@pgmc.cz  
IČ: 45244782 DIČ: CZ699001261

**VYSTAVITEL KL:** Ing. Petr Landa, tel.: +420 776 654 984, e-mail: petr.landa@pgmc.cz

**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Sirový

Adresa zhotovitele: Jírovcova 1621/19 1621 / 19, 370 01 České Budějovice  
telefon: +420 603 77 603 1 e-mail: sirovyznalec@cmail.cz  
IČ: 438 22 886 DIČ: CZ6204291676

**ÚČEL OCENĚNÍ:** odhad obvyklé ceny jako podklad pro dobrovolnou dražební aukci (ocenění stávajícího stavu)

Účel úvěru: ☐ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ refinancování ☐ leasing ☒ jiné



**Současný stav**

**Budoucí stav**

**NHŽP**

**12 500 000 Kč**

Datum místního šetření: 21.11.2019

Datum zpracování : 25.11.2019

Počet stran: 45 stran Počet příloh: 29

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.53.1

V Českých Budějovicích, dne 25.11.2019

Otisk razítka

Ing. Michal Sirový

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI** ☒ stavba dokončena v r. 1800 ☒ změna stavby v r. 2005 ☐ rekonstrukce v r.

Rekonstrukce: ☒ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ ostatní

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV					
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované				
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné				
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input checked="" type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání				
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt		<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna					
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna					
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace						
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn				
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> 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:

Úzké centrum - historická část

Počet obyvatel:

8 349 (stagnace)

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Vytápění:

ústřední / etážové - elektřina

Energetický průkaz stavby:

Prodejnost nemovité věci:

prodejná do 6 měsíců

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta-	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra			věnost		Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
	0 / 362	0	252	1 850	229	100,00		/	0	252		

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	Oceňované nemovitosti nejsou předmětem prodeje ani koupě.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI		
	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	11 749 496 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	13 393 174 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	9 424 969 Kč	0 Kč
<b>NHZZ</b>	<b>12 500 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	1 008 000 Kč	0 Kč

<b>Minimální cena v rekonstrukci</b>	<b>x</b>	
<b>Vklad investice do nemovité věci</b>	<b>0 Kč</b>	<b>x</b>
<b>Reprodukční cena pro pojištění</b>	<b>12 024 241 Kč</b>	<b>0 Kč</b>
- z toho hlavní budova	12 024 241 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

**Komentář ke stanovení NHZZ posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy**

Pro zjištění výše obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí použil znalec běžné a hojně používané metody zjišťování obvyklých cen, jichž je využíváno v metodikách našich např. bankovních domů či některých státních institucí ( např. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových ).

Nejdříve byla znalcem zjištěna cena areálu nákladovým způsobem ( cena časová a cena reprodukční ), která vystihuje výši nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Dále byla zjišťována cena výnosovým způsobem, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Zde použil znalec výpočet na straně příjmů dle metodiky bankovní skupiny ERSTE tzn. výnos získaný přímo z provozování objektu penzionu. Dle výše uvedeného výpočtu je zřejmé, že výnosová hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění v úrovni nadstandardních 13,4 mil. Kč, což je především z důvodu způsobu výpočtu příjmů. Při uplatnění výpočtu dle prostého pronájmu penzionu jako celek, bez uplatnění vlastní podnikatelské činnosti, by byla hodnota nižší.

Jako poslední metoda určení obvyklé ceny byla znalcem použita porovnávací metoda indexová, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem ( nemovitostí ) a cenou sjednanou při jeho prodeji či cenou nabídkovou při prodeji v daném místě a čase.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení výpočtů u jednotlivých způsobů ocenění a stanovení výsledné obvyklé ceny :

Lokalita této části města Třeboň je vhodná k podnikání i k provozování obdobných staveb penzionů či hotelů navíc doplněná o provozovnu cukrárny. V místě je v docházkové vzdálenosti plná občanská vybavenost i infrastruktura. Nemovitosti leží v exponované lokalitě historického centra města s nárůsty počtu turistů především v letní sezóně. Parkování není umožněno u objektu, je řešeno na místních parkovištích mimo centrum města. Objekt penzionu č.p. 67 je ve velmi dobrém technickém stavu po celkové rekonstrukci a přestavbě dokončené v roce 2005 resp. 2007. Běžná údržba je prováděna pravidelně a v dostatečném rozsahu a objekt je možno plně užívat bez omezení. Jiná rizika než uvedená ( objekt penzionu je zaspán v katastru nemovitostí jako objekt rodinný dům ) nebyla znalcem zjištěna a nebyla sdělena ani objednatelům.

Obvyklá cena se bude pohybovat v rozmezí cen zjištěných porovnávacím a výnosovým způsobem a je znalcem odhadnuta ve středním pásmu cenového rozpětí. .

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Třeboň je známým kulturním a historickým městem na jihovýchodě Jihočeského kraje v okrese Jindřichův Hradec, počet obyvatel cca 8400 – dle malého lexikonu obcí. Ve městě převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura i občanská vybavenost. Městský úřad v rozšířenou působností. Město je sídlem řady institucí ( např. stavební úřad., služebna policie, finanční úřad apod. ), škol ( základní školy, gymnázium ) i kulturních a sportovních zařízení. Významným činitelem je ve městě i turistický ruch, jelikož je město známé svým zámekem, lázněmi a rybníkářstvím.

Bývalý měšťanský dům, dnes Penzion Pohádka č.p. 67 se nachází v části obce Třeboň I. v Husově ulici v sousedství Masarykova náměstí přímo v centru městské památkové rezervace v lokalitě zastavěné převážně středověkou měšťanskou zástavbou měšťanských a provozních domů. Příjezd k objektu je možný po zpevněné dlážděné komunikaci, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Úzké centrum - historická část			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

## Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti.

Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z ústní informace vlastníka, objednatele a předaných písemných podkladů, případně doplněny vlastním odborným odhadem znalce. Podrobnosti o konstrukci jsou uváděny jako odchylka od standardu "vyhlášky".

### Popis :

Objekt penzionu je původním měšťanským domem, je řadový vnitřní, částečně podsklepený, v přední části jednopodlažní s využitým podkrovím a v zadním traktu dvojpodlažní. ve středu parcely je mezi oběma křídly menší dvorek.

### Dispozice :

1.PP - chodba a sklep

1.NP - vstupní mázhaus, dvorek, kavárna - cukrárna, sociální zařízení kavárna, zázemí kavárny, 2x hostinský pokoj se sociálním zařízením

2.NP - zadní část : 3x pokoj se sociální zařízením, chodba, schodiště

podkroví - 1x hostinský pokoj se sociálním zařízením, 1x mezonetový apartmán, půda a střešní terasa

Technický popis - viz věcná hodnota

### Technický stav :

Technický stav objektu je velmi dobrý bez zjevných vad či poruch, ke svému účelu je využíván bez omezení. Po celkové rekonstrukci z roku 2005 je prováděna pravidelná a plně dostačující běžná údržba. Jiné stavby či venkovní úpravy se v areálu nevyskytují, inženýrské sítě jsou napojeny bezprostředně.

### Celková charakteristika :

Zastavěná plocha : 229 m<sup>2</sup>  
 Obestavěný prostor : 1 850 m<sup>2</sup>  
 Plocha pozemku : 252 m<sup>2</sup>  
 Užitná plocha celkem : 345 m<sup>2</sup>

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1800	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r. 2005
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	<input checked="" type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiéru	

### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 2485, 523		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input checked="" type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

### Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace   ☐ přes vlastní pozemky   ☐ zajištěn věcným břemenem  
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům   ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2485	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Třeboň
523	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Třeboň

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☐ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována  
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
☒ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Typ smlouvy: nájemní

Doba nájmu: na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce

Výše nájmu: 40 000,- Kč/objekt/měsíc

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Celý objekt penzionu č.p. 67 je pronajat na základě nájemní smlouvy. Jedná se o provozovnu kavárny - cukrárny, která je umístěna v části 1.NP objektu a prostory penzionu. Nájemní smlouva je uzavřena mezi spřízněnými subjekty. Výše nájemného je v úrovni 40 000,- Kč/objekt/měsíc, což je při výměře 345 m<sup>2</sup> v úrovni jednotkového nájemného 1 391,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Výše sjednaného nájemného je, dle odhadu znalce, pod úrovní obvyklého nájemného u srovnatelných provozoven v místě a čase.

### Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

#### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Stavba je sice řádně zapsána v katastru nemovitostí, ale není správně zapsán účel užívání stavby. V KN je objekt zapsán jako rodinný dům, což je evidentně v rozporu se skutečným užíváním stavby, než dle zjištění znalce při místním šetření. Objekt je užíván pouze s plochami k podnikání. Dle kolaudačního rozhodnutí z roku 2005 byla část objektu ( zadní trakt ) rekolaudována jako penzion a dle kolaudačního rozhodnutí z roku 2007 byla přední částí objektu rekolaudována na kavárnu - cukrárnu.

Dle provedené prohlídky objektu při místním šetření je možno konstatovat, že jsou vnitřní prostory plně užívané pro podnikání, sám název objektu „Penzion Pohádka“ o využití objektu plně vypovídá.

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

<b>Nemovitá věc:</b>	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

#### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Objekt č.p. 67 se nachází v městské památkové rezervaci a navíc je oceňovaný objekt nemovitou kulturní památkou. Zároveň se objekt nachází v CHKO Třeboňsko. Nemá prakticky žádný vliv na obvyklou cenu.

#### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

#### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na základě předloženého LV č. 4125 pro k.ú. Třeboň ze dne 25.11.2019 je na oceňované nemovitosti/nemovitostech evidováno zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny a.s., Praha 4. Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.

#### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení

#### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 4125				
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0313 Jindřichův Hradec	
Obec:	547336 Třeboň	Katastrální území:	770230 Třeboň	
Ulice:	Husova	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 7204302402	Ing. Petr Landa	Rabasova 3184/21, 40011 Ústí nad Labem	1 / 2
FO	RČ: 7755181401	Lenka Landová	Rabasova 3184/21, 40011 Ústí nad Labem	1 / 2
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Třeboň I		Rodinný dům	č.p. 67	na pozemku p.č. 520 ANO
Pozemky				
520	Pozemková parcela	Parcela KN	252 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří

## Výpočet věcné hodnoty staveb

Jedná se o zděný, třípodlažní ( vč. podkroví ), částečně podsklepený objekt nepravidelného půdorysu se sedlovou střechou, který spoluvytváří původní městskou historickou zástavbu v Husově ulici v Třeboni. Hlavní vstup do domu je z Husovy ulice. V domě jsou ke dni ocenění pouze nebytové prostory, kdy byl původně užívaný podkrovní byt změněn na apartmán pro krátkodobé ubytování. Je zde celkem 20 lůžek rozdělených do 5 pokojů a jednoho mezonetového apartmánu. tzn. 2 pokoje jsou dvoulůžkové a 4 pokoje čtyřlůžkové. Každý z hostinských pokojů má vlastní sociální zařízení. Dům je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, kanalizace a je svedena přípojkou do veřejného rozvodu a na přípojku vody.

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného a kamenného zdiva

Izolace : neprovedena

Stropy : dřevěné trámové s viditelnými trámy a klenbové

Vnější povrchy obvodových stěn : dvouvrstvá vápenná omítka

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : kompletní z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : osazen

### Popis vybavení

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková

Obklady : keramické

Podlaha a dlažby : dlažba keramická, jekory, PVC

Schodiště : betonové a dřevěné

Okna : dřevěná špaletová a zdvojená

Dveře : dřevěné z masivu a hladké

El. instalace : světelná 220 V/380 V, pojistné automaty

Vytápění : etážové se dvěma elektrokotli

Rozvod vody : proveden teplé i studené

Sanitární zařízení : koupelna se sprchou či vanou, umyvadlem a WC v každém hostinském pokoji + 3x samostatné

WC v kavárně a koupelna se záchodem v podkrovním apartmánu

Rozvod plynu : není proveden

Zdroj teplé vody : El bojler

Kuchyňské vybavení : 3x linka, dřez a sporák

## Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.podzemní podlaží	28,00 m <sup>2</sup>	19,20 m <sup>2</sup>
1.nadzemní podlaží	158,20 m <sup>2</sup>	84,01 m <sup>2</sup>
1.nadzemní podlaží	71,14 m <sup>2</sup>	62,64 m <sup>2</sup>
2.nadzemní podlaží	71,14 m <sup>2</sup>	60,52 m <sup>2</sup>
podkroví a zastřešení	158,20 m <sup>2</sup>	118,19 m <sup>2</sup>
podkroví a zastřešení	71,14 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>344,56m<sup>2</sup></b>

### Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
<b>1.podzemní podlaží</b>			
sklep	12,50 m <sup>2</sup>	1,00	12,50m <sup>2</sup>
chodba	6,70 m <sup>2</sup>	1,00	6,70m <sup>2</sup>
<b>1.podzemní podlaží - celkem</b>	<b>19,20 m<sup>2</sup></b>		<b>19,20 m<sup>2</sup></b>
<b>1.nadzemní podlaží</b>			
kavárna	59,25 m <sup>2</sup>	1,00	59,25m <sup>2</sup>
chodba	3,12 m <sup>2</sup>	1,00	3,12m <sup>2</sup>
příprava	3,49 m <sup>2</sup>	1,00	3,49m <sup>2</sup>
umývárna	1,66 m <sup>2</sup>	1,00	1,66m <sup>2</sup>
WC zaměstnanci	1,09 m <sup>2</sup>	1,00	1,09m <sup>2</sup>
denní místnost	5,79 m <sup>2</sup>	1,00	5,79m <sup>2</sup>
průjezd	2,16 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
úklid	1,43 m <sup>2</sup>	1,00	1,43m <sup>2</sup>
WC ženy	3,82 m <sup>2</sup>	1,00	3,82m <sup>2</sup>
umývárna muži	1,31 m <sup>2</sup>	1,00	1,31m <sup>2</sup>
WC muži	1,38 m <sup>2</sup>	1,00	1,38m <sup>2</sup>
WC muži	1,67 m <sup>2</sup>	1,00	1,67m <sup>2</sup>
<b>1.nadzemní podlaží - celkem</b>	<b>86,17 m<sup>2</sup></b>		<b>84,01 m<sup>2</sup></b>
<b>1.nadzemní podlaží</b>			
1. pokoj	12,86 m <sup>2</sup>	1,00	12,86m <sup>2</sup>
koupelna	4,33 m <sup>2</sup>	1,00	4,33m <sup>2</sup>
předsíň	2,41 m <sup>2</sup>	1,00	2,41m <sup>2</sup>
2.pokoj	16,18 m <sup>2</sup>	1,00	16,18m <sup>2</sup>
zádveří	1,84 m <sup>2</sup>	1,00	1,84m <sup>2</sup>
pokoj	4,65 m <sup>2</sup>	1,00	4,65m <sup>2</sup>
kuchyně	2,82 m <sup>2</sup>	1,00	2,82m <sup>2</sup>
koupelna	5,37 m <sup>2</sup>	1,00	5,37m <sup>2</sup>
schodiště a chodba	8,98 m <sup>2</sup>	1,00	8,98m <sup>2</sup>
úklid	3,20 m <sup>2</sup>	1,00	3,20m <sup>2</sup>
<b>1.nadzemní podlaží - celkem</b>	<b>62,64 m<sup>2</sup></b>		<b>62,64 m<sup>2</sup></b>
<b>2.nadzemní podlaží</b>			
3.pokoj	14,78 m <sup>2</sup>	1,00	14,78m <sup>2</sup>



koupelna	4,26 m <sup>2</sup>	1,00	4,26m <sup>2</sup>
chodba	2,41 m <sup>2</sup>	1,00	2,41m <sup>2</sup>
4. pokoj ( apartmán )	14,27 m <sup>2</sup>	1,00	14,27m <sup>2</sup>
chodba s kk	5,75 m <sup>2</sup>	1,00	5,75m <sup>2</sup>
pokoj	10,03 m <sup>2</sup>	1,00	10,03m <sup>2</sup>
koupelna	5,77 m <sup>2</sup>	1,00	5,77m <sup>2</sup>
pavlač	6,50 m <sup>2</sup>	0,50	3,25m <sup>2</sup>
<b>2.nadzemní podlaží - celkem</b>	<b>63,77 m<sup>2</sup></b>		<b>60,52 m<sup>2</sup></b>
<b>podkroví a zastřešení</b>			
5.pokoj	20,08 m <sup>2</sup>	1,00	20,08m <sup>2</sup>
koupelna	3,87 m <sup>2</sup>	1,00	3,87m <sup>2</sup>
chodba	5,87 m <sup>2</sup>	1,00	5,87m <sup>2</sup>
pokoj	26,73 m <sup>2</sup>	1,00	26,73m <sup>2</sup>
kuchyně	8,30 m <sup>2</sup>	1,00	8,30m <sup>2</sup>
pokoj	10,95 m <sup>2</sup>	1,00	10,95m <sup>2</sup>
zádveří	4,48 m <sup>2</sup>	1,00	4,48m <sup>2</sup>
koupelna	4,61 m <sup>2</sup>	1,00	4,61m <sup>2</sup>
záchod	1,40 m <sup>2</sup>	1,00	1,40m <sup>2</sup>
galerie podesta	2,00 m <sup>2</sup>	0,50	1,00m <sup>2</sup>
galerie	15,30 m <sup>2</sup>	0,50	7,65m <sup>2</sup>
pokoj	19,50 m <sup>2</sup>	1,00	19,50m <sup>2</sup>
střešní terasa	7,50 m <sup>2</sup>	0,50	3,75m <sup>2</sup>
<b>podkroví a zastřešení - celkem</b>	<b>130,59 m<sup>2</sup></b>		<b>118,19 m<sup>2</sup></b>
<b>podkroví a zastřešení</b>			
<b>podkroví a zastřešení - celkem</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.podzemní podlaží	(28,00)*(1,80)	=	50,40 m <sup>3</sup>
1.nadzemní podlaží	(11,50 * 12,80 + 2,20 * 5,00)*(3,80)	=	601,16 m <sup>3</sup>
1.nadzemní podlaží	(9,90 * 6,15 + 4,10 * 2,50)*(3,05)	=	216,96 m <sup>3</sup>
2.nadzemní podlaží	(9,90 * 6,15 + 4,10 * 2,50)*(3,05)	=	216,96 m <sup>3</sup>
podkroví a zastřešení	(11,50 * 12,80 + 2,20 * 5,00)*(4,00)	=	632,80 m <sup>3</sup>
podkroví a zastřešení	(9,90 * 6,15 + 4,10 * 2,50)*(1,85)	=	131,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 849,88 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné pasy
Svislé konstrukce	smíšené masivní zdivo
Stropy	klenbové a dřevěné trámové
Krov, střecha	dřevěný vázaný krov
Krytiny střech	pálená krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	štuková omítka
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	betonové
Dveře	dřevěné
Vrata	dřevěná
Okna	dřevěná špaletová a zdvojená
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba, jekory, PVC
Vytápění	etážové se dvěma elektrokotli
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojlery
Vybavení kuchyní	3x linka, dřez, sporák a barový pult v kavárně
Vnitřní hygienické vyb.	7x koupelna s WC + sociální zařízení v kavárně
Výtahy	chybí
Ostatní	domácí telefon, odvětrání, vestavěné skříně
Instalační pref. jádra	nejsou

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	229
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 849,88
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	12 024 241
Stáří	roků	219
Další životnost	roků	81
Opotřebení	%	30,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>8 416 969</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

#### Parcela č. 520 - zastavěná plocha a nádvoří

o výměře 252 m<sup>2</sup> tvoří částí své výměry zastavěnou plochu oceňovaného objektu č.p. 67. Jedná se o parcelu v historickém centru města Třeboň v Husově ulici. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě včetně zemního plynu. Příjezd je možný po zpevněné dlážděné komunikaci. Parcela je rovinatá. Leží v zátopové oblasti zóny 1 - zanedbatelné riziko.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek leží v zastavěné lokalitě historického centra města bez dalších volných pozemků. Lze konstatovat, že další pozemky vhodné k výstavbě se zde již nevyskytují. Oceňovaný pozemek je v exkluzivní poloze v samém centru města nedaleko náměstí s výhledem na parkánovou zahradu.

Volné pozemky k výstavbě se v této části města nevyskytují, nelze provést přímé porovnání s obdobnými pozemky. cena stanovena znalcem na základě odborného odhadu.

Plně připravené stavební pozemky s lokací na okraji zastavěné části města Třeboň určené pro výstavbu objektu Rd se

prodávají v částkách cca 2 500,- Kč/m<sup>2</sup>. V lokalitě centra města budou ceny výrazně vyšší.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	520	252	4 000	1 / 1	1 008 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>252</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>1 008 000</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>							Foto
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
historické centru města Třeboň	288,00	144	2x byt a 2x nebytový prostor	10 990 000	38 160	0,91	34 726
<p>RD v městě Třeboň, Historický rodinný/činžovní dům se 2 bytovými jednotkami s terasou a balkonem, s nebytovými prostory v těsné blízkosti Masarykova náměstí, v Třeboni. Dům prošel citlivou kompletní rekonstrukcí se zachováním historického stylu domu s velice atypickým řešením všech místností, s max. využitím všech zákoutí a nik. Při rekonstrukci byly použity vhodné materiály jako dřevo, kámen, keramika, včetně zachování historických detailů kování apod. V suterénu se nachází studna. Dům má dva samostatné vchody, je zabezpečen alarmem a mřížemi v oknech v přízemí. Parkování možné zaplacenou parkovací kartou v centru města.</p> <p>Přízemí: dva samostatné nebytové prostory s kuch.koutem, 2x wc, 1x koupelna. Technická místnost a prádelna. Vstup do sklepa (ze 16. stol.)</p> <p>1.patro: byt. jednotka 2+1, prostorný obývací pokoj s krbem, světlá ložnice s balkonem, kuchyně s kuch.linkou z masivu a se vstupem na terasu s markýzou. Prostorná koupelna s vanou i sprch.koutem a wc. Klimatizace v kuchyni a domácí vrátný.</p> <p>2.patro: byt.jednotka podkrovní 3+kk, atypicky řešený obývací prostor s kuch. koutem, dvě neprůchozí ložnice, koupelna se sprch.koutem a wc. Klimatizace celého patra, domácí vrátný. Vstup na půdu.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,87; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,95; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,10;</p>							
samostatná část obce Stará Hlína	450,00	1 722		18 500 000	41 111	0,92	37 822



Ubytovací zařízení v e městě Třeboň, Penzionu, který se nachází v atraktivní lokalitě s výbornou dostupností nedaleko Třeboně v obci Stará Hlína. Svým umístěním je ideálním výchozím bodem pro zimní i letní aktivity po některé z mnoha turistických tras CHKO Třeboňska. Zastavěná plocha je 179m<sup>2</sup>, celková výměra pozemků je 1722m<sup>2</sup>. Stavba třípodlažního ubytovacího zařízení s garáží a parkovištěm dále nabízí společenskou místnost, kuchyni, 6 pokojů ( dva třílůžkové a tři dvoulůžkové ), prádelna, žehlárna, sklady, sanitární zařízení a bytovou jednotku o dispozici 2+KK. Přimo v objektu je k dispozici malé fitcentrum a sauna. Zahrada se dvěma pergolami nabízí posezení a relaxaci. Nízké provozní náklady. Objekt je napojený na obecní vodovod a kanalizaci, tepelné čerpadlo, solární ohřev, krb s rozvody do radiátorů.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Velikosti objektu - větší - koeficient 1,05; Poloha - horší - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - horší poloha x větší výměra - koeficient 0,90;

historické centrum města	600,00	294	13 900 000	23 167	1,28	29 654
--------------------------	--------	-----	------------	--------	------	--------

Komerční objekt v městě Třeboň, Komerční objekt v centru města Třeboň. Nemovitost o zastavěné ploše 294 m<sup>2</sup> s užitnou plochou 900 m<sup>2</sup>. Čtyřpodlažní objekt je vhodný ke komerčním, prodejním plochám v suterénu a 1. NP domu, 2. a 3. NP je vhodné k výstavbě bytů nebo apartmánů. Historická rohová budova leží 100 m od Třeboňského náměstí, zámku a přímého sousedství kostela v turisticky atraktivní lokalitě. Nemovitost je napojena na obecní kanalizaci, vodu, el. a plyn. Užitná plocha odhadnuta dle odborného odhadu cca 600 m<sup>2</sup>. Inzerovaná podlahová plocha 900 m<sup>2</sup> je silně nadhodnocená.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Velikosti objektu - větší - koeficient 1,15; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,20; Celkový stav - horší - koeficient 1,15; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 0,95;

Variační koeficient před úpravami:	23,01 %	Variační koeficient po úpravách:	9,88 %
Započitatelná plocha	344,56 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	29 654 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	10 217 582 Kč
Průměrná jednotková cena:	34 067 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	11 738 126 Kč
Maximální jednotková cena:	37 822 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	13 031 948 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>34 100 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>11 749 496 Kč</b>

## Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Výše uvažovaného simulovaného nájemného pro výpočet vychází ze součtu předpokládaných hodnot spojených s provozem penzionu vč. příslušenství a je uvažováno znalcem na základě odborného odhadu ve výši níže zpracovaného propočtu. ( viz tabulka ), které je upřednostňováno při výpočtu výnosové hodnoty např. u bankovních ústavů skupiny ERSTE. Jednotlivé údaje vycházejí z podkladů, které poskytl znaleci objednatel a bylo je možno ověřit z vyvěšeného ceníku na recepci. Vstupní údaje byly znalci předány přímo vlastníkem :

- pro výnos je uvažováno celkem s 20 lůžky, počet lůžek byl předán vlastníkem a provozovatelem penzionu paní Landovou. Jedná se o počet plnohodnotných lůžek celkem v 5-ti pokojích a v jednom mezonetovém apartmánu, případné přistýlky nebyly zohledňovány. .

- s ohledem na vybavenost zařízení, jednotlivých pokojů i zázemí lze tato lůžka zařadit do kategorie standard úrovně 3 hvězdy. Cena provozovatele na jedno plnohodnotné lůžko bez snídaně je průměrných 574,- Kč. v mimo hlavní sezónu a 661,- Kč v hlavní letní sezóně.

- srážka na provozní výdaje stanovena odborným odhadem 50 % na lůžko/den

- cena za lůžko v období měsíců I-VI a IX-XII je bez snídaně a DPH ve výši 574,- Kč/den

- cena za lůžko v období měsíců VII a VIII je bez snídaně a DPH ve výši 661,- Kč/den

- průměrná obsazenost penzionu je dle vyjádření vlastníka zaslaného mailem dle jednotlivých měsíců :

leden - březen 30 %, duben 60 %, květen 80 %, červen 80 %, červenec – srpen prakticky 95-100 %, září 80 %, říjen 60 %, listopad 30 %, prosinec 50 %.

- další prostory v 1.NP slouží jako kavárna - cukrárna a jsou pronajaté na základě nájemní smlouvy společně s objektem celého penzionu ( viz příloha ) spřízněnému subjektu za částku 40 000,- Kč/měsíc, což je při výměře 345 m<sup>2</sup> v úrovni jednotkového nájemného 1 391,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Výše sjednaného nájemného je, dle odhadu znalce, pod úrovní obvyklého nájemného u srovnatelných provozoven v místě a čase.

- při podlahové ploše cukrárny - kavárny 75 m<sup>2</sup> odhaduji jednotkové nájemné ve výši 2 400,- Kč/m<sup>2</sup>/rok což je v celkové výši 180 000,- Kč/rok a 15 000,- Kč/měsíc.

#### Výsledná hodnota příjmů z penzionu ( simulované nájemné ) :

- pronájem lůžek

leden-březen ( 574,- Kč/den/lůžko bez snídaně ) x 3/12 x 365 dnů x 20 lůžek x 0,30 obsazenost = **314 265,- Kč/rok**

duben ( 574,- Kč/den/lůžko bez snídaně ) x 1/12 x 365 dnů x 20 lůžek x 0,60 obsazenost = **209 510,- Kč/rok**

květen-červen ( 574,- Kč/den/lůžko bez snídaně ) x 2/12 x 365 dnů x 20 lůžek x 0,80 obsazenost = **558 693,- Kč/rok**

červenec-srpen ( 661,- Kč/den/lůžko bez snídaně ) x 2/12 x 365 dnů x 20 lůžek x 0,95 obsazenost = **764 006,- Kč/rok**

září ( 574,- Kč/den/lůžko bez snídaně ) x 1/12 x 365 dnů x 20 lůžek x 0,80 obsazenost = **279 347,- Kč/rok**

říjen ( 574,- Kč/den/lůžko bez snídaně ) x 1/12 x 365 dnů x 20 lůžek x 0,60 obsazenost = **209 510,- Kč/rok**

listopad ( 574,- Kč/den/lůžko bez snídaně ) x 1/12 x 365 dnů x 20 lůžek x 0,30 obsazenost = **104 755,- Kč/rok**

prosinec ( 574,- Kč/den/lůžko bez snídaně ) x 1/12 x 365 dnů x 20 lůžek x 0,50 obsazenost = **174 592,- Kč/rok**

- výnos celkem **2 614 678,- Kč/rok**

- odpočet nákladů provozních výdajů ve výši 50 % **- 1 307 339,- Kč/rok**

- výnos po odpočtu paušálních výdajů celkem měsíčně **108 945,- Kč/rok**

- pronájem kavárna - 12 x 15 000,- Kč/měsíc **180 000,- Kč/rok**

Celkem uvažovaný výnos měsíčně **288 945,- Kč/rok**

## Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Provozní prostory	prostory lůžkové části penzionu			108 945	1 307 340
2.	Provozní prostory	pronájem kavárny			15 000	180 000
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>1 487 340</b>

## Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu					
Podlahová plocha		PP	m <sup>2</sup>		0
Reprodukční cena		RC	Kč		12 024 241
<b>Výnosy (za rok)</b>					
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>		Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)		
Dosažitelné hrubé roční nájemné		Nj * PP	Kč/rok		1 487 340
Dosažitelné procento pronajímatelnosti			%		85 %
Upravené výnosy celkem		Nh	Kč/rok		1 264 239
<b>Náklady (za rok)</b>					
Opravy a údržba	Objekt je po pravidelně prováděné běžné údržbě ve velmi dobrém technickém stavu. není předpoklad výraznější investice v příštích 10-15 letech.	1.50 % z RC	Kč/rok		180 364
Správa nemovitosti		0.25 % z RC	Kč/rok		30 061
Pojištění		0.10 % z RC	Kč/rok		12 024
Daň z nemovitých věcí			Kč/rok		3 820
Ostatní náklady			Kč/rok		0
Náklady celkem		V	Kč/rok		226 268
<b>Čisté roční nájemné</b>		N=Nh-V	Kč/rok		1 037 971
<b>Stanovení míry kapitalizace</b>					
Kategorie nemovitosti	Komerční nemovitosti		%		7,00
Rating lokality	velmi dobrá		%		0,50
Riziko země			%		0,25
Riziko volatility peněžních toků			%		0,00
Stav budovy			%		0,00
Individuální charakteristiky			%		0,00
<b>Celková míra kapitalizace</b>			%		7,75
Předpokládaná zbývající ekonomická životnost stavby			let		25
<b>Výnosová hodnota</b>		<b>Cv</b>	<b>Kč</b>		<b>13 393 174</b>

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 0 Kč

Oceňované nemovitosti nejsou předmětem prodeje ani koupě.

### Komentář ke stanovení NHZP a vhodnosti zástavy

Pro zjištění výše obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí použil znalec běžné a hojně používané metody zjišťování obvyklých cen, jichž je využíváno v metodikách našich např. bankovních domů či některých státních institucí ( např.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových ).

Nejdříve byla znalcem zjištěna cena areálu nákladovým způsobem ( cena časová a cena reprodukční ), která vystihuje výši nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Dále byla zjišťována cena výnosovým způsobem, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Zde použil znalec výpočet na straně příjmů dle metodiky bankovní skupiny ERSTE tzn. výnos získaný přímo z provozování objektu penzionu. Dle výše uvedeného výpočtu je zřejmé, že výnosová hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění v úrovni nadstandardních 13,4 mil. Kč, což je především z důvodu způsobu výpočtu příjmů. Při uplatnění výpočtu dle prostého pronájmu penzionu jako celek, bez uplatnění vlastní podnikatelské činnosti, by byla hodnota nižší.

Jako poslední metoda určení obvyklé ceny byla znalcem použita porovnávací metoda indexová, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem ( nemovitostí ) a cenou sjednanou při jeho prodeji či cenou nabídkovou při prodeji v daném místě a čase.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení výpočtů u jednotlivých způsobů ocenění a stanovení výsledné obvyklé ceny :

Lokalita této části města Třeboň je vhodná k podnikání i k provozování obdobných staveb penzionů či hotelů navíc doplněná o provozovnu cukrárny. V místě je v docházkové vzdálenosti plná občanská vybavenost i infrastruktura. Nemovitosti leží v exponované lokalitě historického centra města s nárůsty počtu turistů především v letní sezóně. Parkování není umožněno u objektu, je řešeno na místních parkovištích mimo centrum města. Objekt penzionu č.p. 67 je ve velmi dobrém technickém stavu po celkové rekonstrukci a přestavbě dokončené v roce 2005 resp. 2007. Běžná údržba je prováděna pravidelně a v dostatečném rozsahu a objekt je možno plně užívat bez omezení. Jiná rizika než uvedená ( objekt penzionu je zaspán v katastru nemovitostí jako objekt rodinný dům ) nebyla znalcem zjištěna a nebyla sdělena ani objednatelům.

Obvyklá cena se bude pohybovat v rozmezí cen zjištěných porovnávacím a výnosovým způsobem a je znalcem odhadnuta ve středním pásmu cenového rozpětí. .

## Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	11 749 496 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	13 393 174 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	9 424 969 Kč	0 Kč
<b>NHZP</b>	<b>12 500 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	1 008 000 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	12 024 241 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	12 024 241 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

## Silné stránky nemovité věci

- + historické centrum lázeňského města Třeboň
- + atraktivní lokalita v turistické oblasti

- + velmi dobrý technický stav objektu
- + dobrý výnos

### Slabé stránky nemovité věci

- není možnost parkování u objektu

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4125 ze dne 25.11.2019	2
Mapa oblasti.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.11.2019.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	17
Kolaudační rozhodnutí - kavárna a cukrárna	2
Kolaudační rozhodnutí - penzion - strana 1	2
Nájemní smlouva - celý objekt	4

### Koncesní listina

Odhad nemovitých věcí jsem podal jako odhadce na základě koncesní listiny vydané Okresním živnostenským úřadem v Českém Krumlově dne 7.10.2002 pod č.j. ZU-00/0319/02/K pro předmět podnikání oceňování majetku pro věci nemovité.

#### CERTIFIKÁT CON

Odhadce je držitelem certifikátu CO ÚSI - certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí vydaný certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 7.6.2019 pod č. 95/172/CON/2019-RE.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2019 17:35:02

Okres: CE0313 Jindřichův Hradec Obec: 547336 Třeboň  
Kat.území: 770230 Třeboň List vlastnictví: 4125

V kat. území jsou posemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Landa Petr Ing., Rabasova 3184/21, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	720430/2402	1/2
Landová Lenka, Rabasova 3184/21, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	775518/1401	1/2

## B Nemovitosti

Posemky Parcela	Výměra[m2]	Druh posemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
520	252	sastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památková, památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území

Součástí je stavba: Třeboň I, č.p. 67, rod.dům  
Stavba stojí na posemku p.č.: 520

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

C Věcná práva satežující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Zástavni právo smluvní

k najištění veškeré pohledávky do celkové výše Kč 977.616,- včetně příslušenství a  
veškerých ostatních pohledávek až do celkové výše Kč 1.955.232,- vzniklých do  
31.03.2044

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 520

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.s., o zákasu zcizení č.  
ZN/0583166159 ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019  
10:55:49. Zápis proveden dne 14.03.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec  
V-1198/2019-303

Pořadí k 20.02.2019 10:55

Související zápisy

Závazek nesajistit zást. pr. ve výhodnější pořadí nový dluh  
V-985/2011-333

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.s., o zákasu zcizení č.  
ZN/0583166159 ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019  
10:55:49. Zápis proveden dne 14.03.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec  
V-1198/2019-303

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
V-985/2011-333

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.s., o zákasu zcizení č.  
ZN/0583166159 ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019  
10:55:49. Zápis proveden dne 14.03.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec  
V-1198/2019-303

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.  
strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2019 17:35:02

Okres: CE0313 Jindřichův Hradec Obec: 547336 Třeboň  
Kat.území: 770230 Třeboň List vlastnictví: 4125  
V kat. území jsou posevky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

- o Základní zřízení  
nemovitostí podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání  
zástavního práva  
Oprávnění pro  
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782  
Povinnost k  
Parcela: 520  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o základní zřízení č.  
SN/0583166159 ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019  
10:55:49. Zápis proveden dne 14.03.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec  
V-1198/2019-303  
Pořadí k 20.02.2019 10:55

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Smlouva kupní ze dne 20.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.07.2003.  
V-670/2003-333  
Pro: Landová Lenka, Rabasova 3184/21, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem RČ/IČO: 775518/1401  
Landa Petr Ing., Rabasova 3184/21, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem 720430/2402  
o Smlouva o směně zákonného rozsahu SJM č.j. N 229/2017 ze dne 21.04.2017. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 03.07.2017 12:08:28. Zápis proveden dne 21.08.2017; uloženo na prac.  
Jindřichův Hradec  
V-5127/2017-303  
Pro: Landa Petr Ing., Rabasova 3184/21, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem RČ/IČO: 720430/2402  
Landová Lenka, Rabasova 3184/21, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem 775518/1401

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

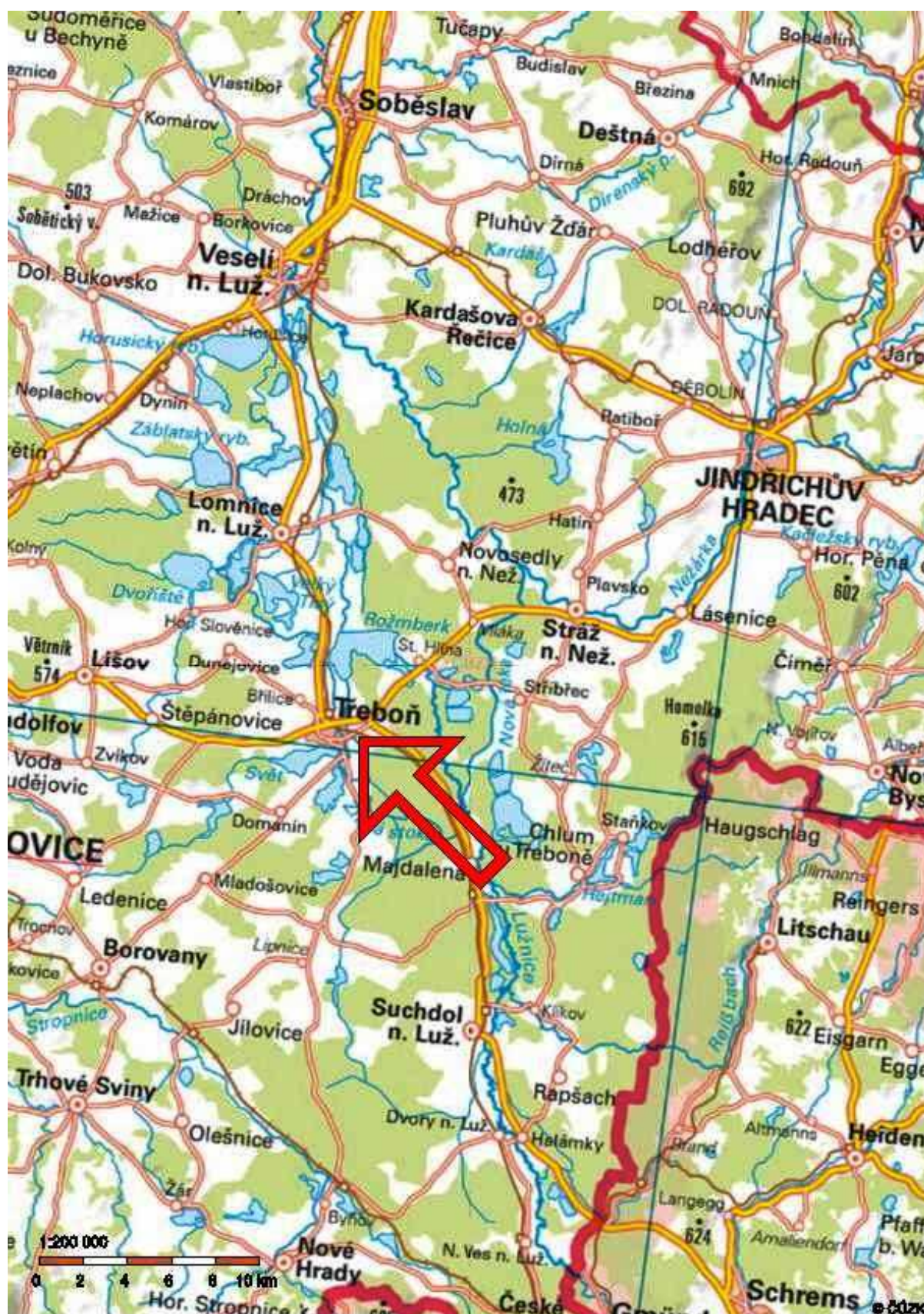
Vyhotoveno: 25.11.2019 17:37:32

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

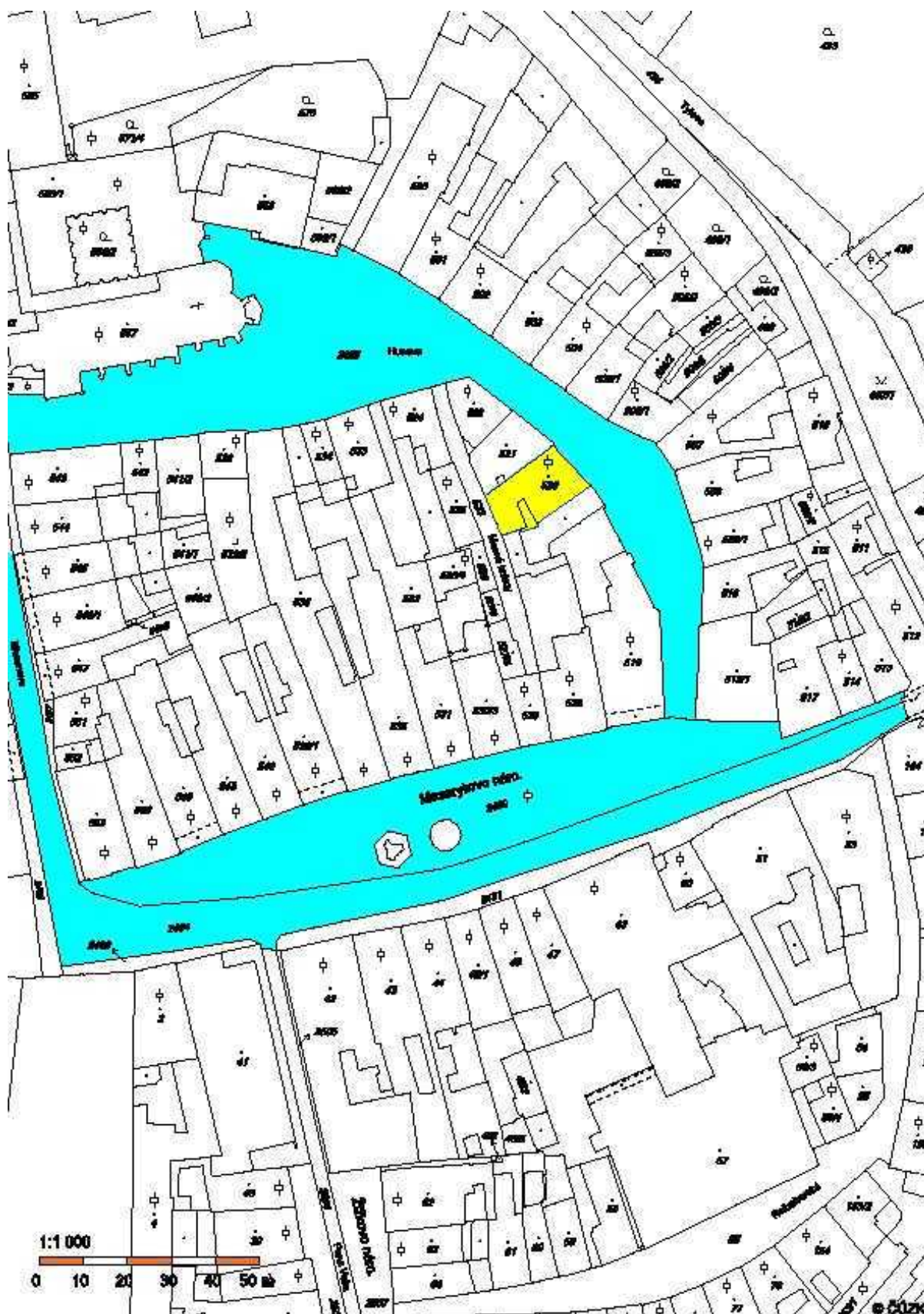
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.  
strana 2





mapa oblasti





snímek katastrální mapy, oceňované nemovisoti ( žlutě ) a veřejný přístup ( modře )



čelní pohled na Penzion Pohádka z Husovy ulice



čelní pohled na Penzion Pohádka z Husovy ulice





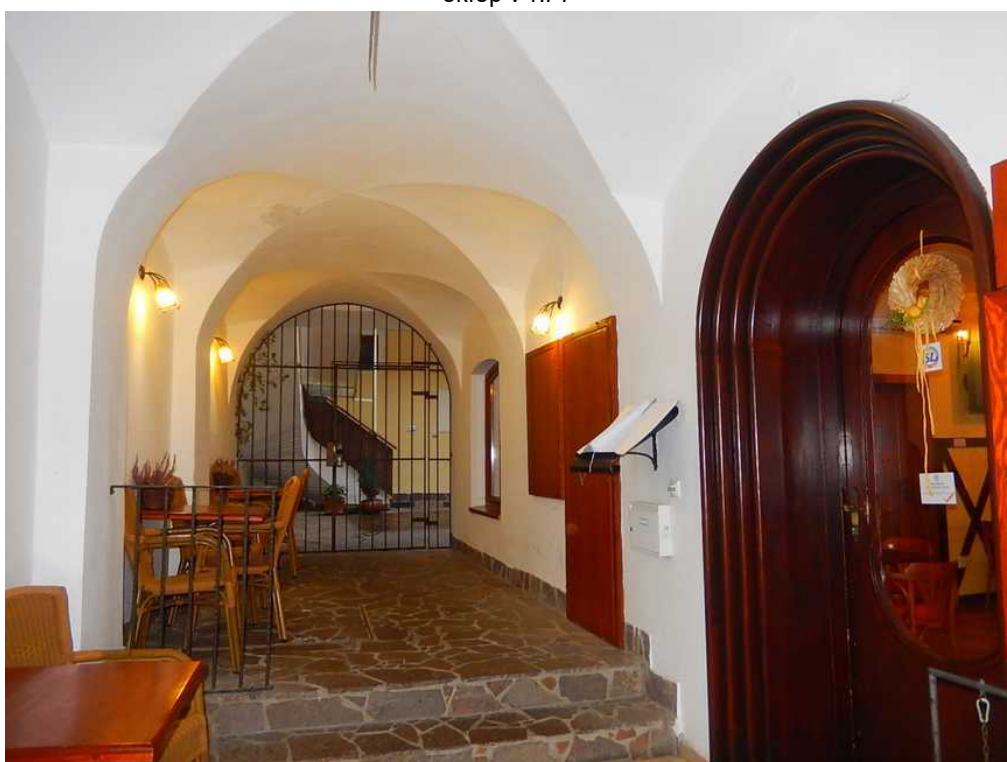
zadní pohled na Penzion Pohádka z ul. Masné krámy



zadní pohled na Penzion Pohádka z ul. Masné krámy



sklep v 1.PP

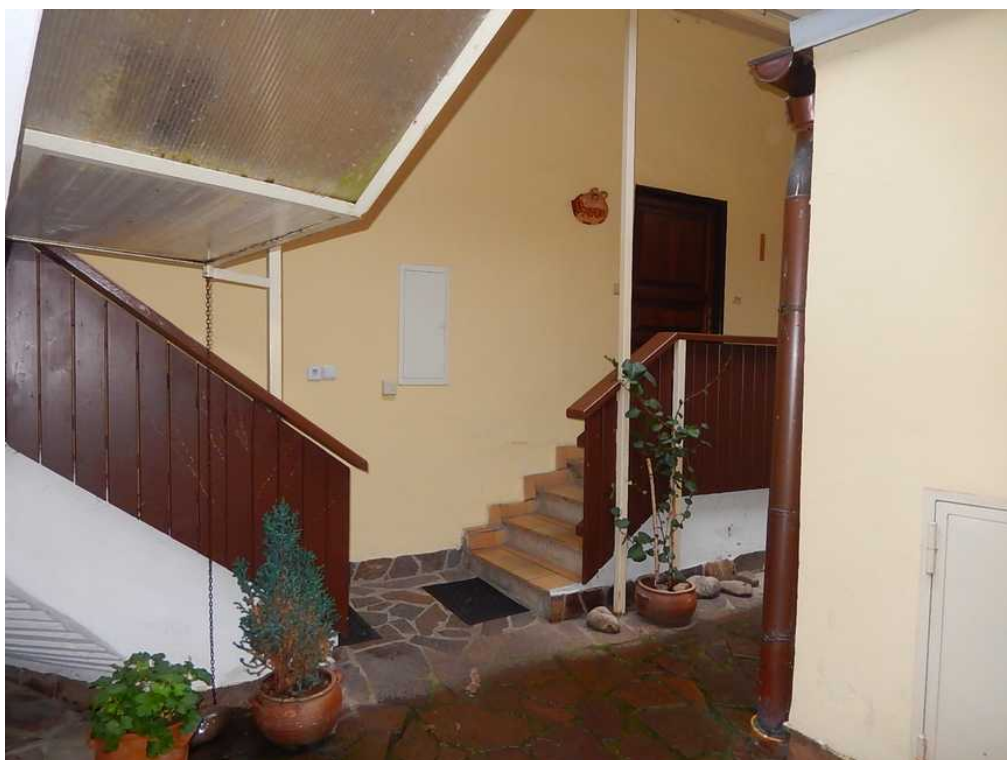


vstupní mázhaus





dvorek



dvorek





kavárna - cukrárna



kavárna - cukrárna



sociální zařízení - kavárna



sociální zařízení - kavárna





sociální zařízení invalidi - kavárna



kavárna - cukrárna zázemí



penzion pokoj v 1.NP



kuchyňka u pokoje v 1.NP



penzion pokoj v 1.NP



druhý pokoj v 1.NP





schodiště do 2.NP



koupelna ve 2.NP



pokoj ve 2.NP



kuchyňka ve 2.NP



druhý pokoj ve 2.NP



druhá koupelna ve 2.NP





další pokoj ve 2.NP



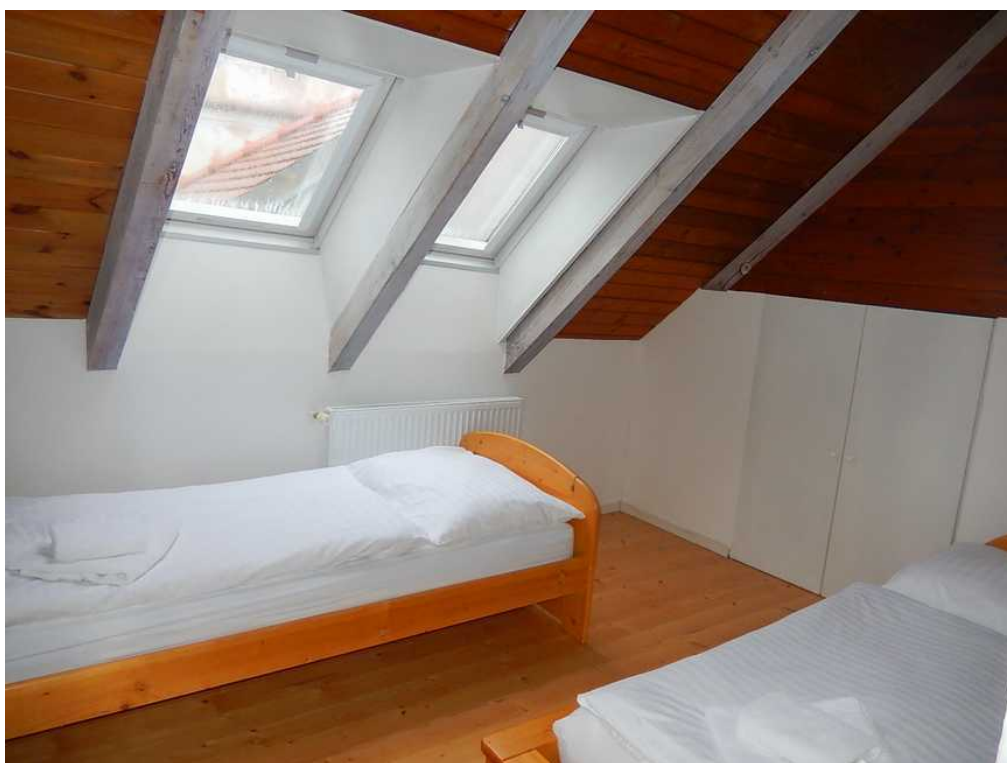
pokoj v podkroví



koupelna v podkroví



apartmán v podkroví



apartmán v podkroví



apartmán v podkroví





kuchyně v podkroví



podkrovní galerie



koupelna v podkroví



střešní terasa

dne: ..... 11. 5. 2007 .....



**MĚSTSKÝ ÚŘAD TŘEBOŇ**  
odbor územního plánování a stavebního řádu

Masarykovo nám. 20/I, 379 01 Třeboň, tel. 384341220 fax. 384723505  
http://www.mesto-trebon.cz e-mail: stavebni.odbor@mesto-trebon.cz

Č.j. METR 1684/2007 ToJa  
Vyřizuje: Tobolková



METRP001ZHXX

V Třeboni dne 10. 5. 2007

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
**379 01 TŘEBOŇ**

## KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu, obdržel dne 16. 4. 2007 návrh pana Ing. Petra Landy, IČ 42425344, bytem Rabasova 21, Ústí nad Labem, v zastoupení Ing. Janem Pučeglem, nar. 28. 11. 1954, bytem Tř. 5. května 317, Včelná, Boršov nad Vltavou, na kolaudaci stavby „Změna stavby – stavební úpravy prodejny na kavárnu a cukrárnu“ v 1. NP domu č.p. 67, Husova ul., Třeboň, na pozemku parc.č. 520 v k. ú. Třeboň, na kterou bylo vydáno stavební povolení dne 28. 12. 2006 pod č. j. METR 4735/2006 ToJa a rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením dne 23. 3. 2007 pod č.j. 944/2007 ToJa.

Po přezkoumání návrhu a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením, Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

### p o v o l u j e u ž í v á n í

stavby „Změna stavby – stavební úpravy prodejny na kavárnu a cukrárnu“ v 1. NP domu č.p. 67, Husova ul., Třeboň, na pozemku parc.č. 520 v k. ú. Třeboň, která obsahuje:

- kavárnu a cukrárnu s posezením, sociální zařízení pro muže, ženy a zdravotně postižené, dětský koutek, šatnu zaměstnanců a sklad.

Stavební úřad podle § 82 odst. 1 a 2 stavebního zákona a § 34 odst. 1 vyhlášky č. 132/1998 Sb., stanoví pro užívání stavby tyto podmínky:

- 1) Stavba musí být udržována v dobrém stavu tak, aby nevznikalo nebezpečí požárních, bezpečnostních, hygienických závad a nedocházelo z důvodů zanedbané údržby k jejímu znehodnocování a zhoršování životního prostředí.
- 2) Vlastník stavby je povinen dokumentaci skutečného provedení stavby uchovávat po celou dobu trvání stavby.
- 3) Stavbu lze užívat pouze k účelům stanoveným tímto rozhodnutím.
- 4) Provozní doba kavárny a cukrárny bude od 8,30 – 22,00 hod.

V průběhu kolaudačního řízení v dané věci bylo zjištěno, že účastníkem řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), jsou tito účastníci:



- stavebník Ing. Petr Landa, IČ 42425344, bytem Rabasova 21, Ústí nad Labem, v zastoupení Ing. Janem Pučeglem, nar. 28. 11. 1954, bytem Tř. 5. května 317, Včelná, Boršov nad Vltavou.

### O d ů v o d n ě n í

Návrh na kolaudaci byl v řízení přezkoumán v celém rozsahu, zejména při ústním jednání spojeném s místním šetřením, které se konalo dne 3. 5. 2007. V kolaudačním řízení byly konstatovány vyhovující výsledky předepsaných zkoušek.

V řízení bylo zjištěno, že stavba je provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a že byly dodrženy podmínky stanovené ve stavebním povolení.

Okruh účastníků řízení byl stanoven takto:

a) účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu:

- stavebník Ing. Petr Landa, IČ 42425344, bytem Rabasova 21, Ústí nad Labem, v zastoupení Ing. Janem Pučeglem, nar. 28. 11. 1954, bytem Tř. 5. května 317, Včelná, Boršov nad Vltavou.

b) účastníci řízení dle § 27 odst. 2 správního řádu: -

### P o u ě n í

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, podáním u zdejšího stavebního úřadu.

Stavbu lze užívat až po právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Odvolání se dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník (viz níže uvedení účastníci řízení) dostal jeden stejnopis.

Nepoda-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.



Ing. Miroslav Roubal

Vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu

#### Doručí se:

a) Účastníci řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu (doporučeně do vl. rukou na doručenkou):

- Ing. Jan Pučegl, Tř. 5. května 317, Včelná, 373 82 Boršov nad Vltavou

b) Účastníci řízení dle § 27 odst. 2 správního řádu (doporučeně do vl. rukou na doručenkou):

-

c) Dotčené orgány (doporučeně):

- CHKO Třeboňsko, Třeboň
- HZS Jihočeského kraje, územní odbor J.Hradec
- KHS Jihočeského kraje, územní pracoviště J.Hradec
- Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a architektury



## MĚSTSKÝ ÚŘAD TŘEBÍČ - odbor stavební a komunikací

Masarykovo nám. 20/I, 678 01 Třebíč, tel. 584721462 fax. 584723505  
http://www.mesto-trebic.cz e-mail: stavebni.odbor@mesto-trebic.cz

Č.j. Stav 7084/2005  
Vyřizuje: Tobolková

V Třebíči dne 9. 5. 2005

Ing. Petr Landu  
Rabasova č.p. 21  
Ústí nad Labem

### KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Městský úřad Třebíč, odbor stavební a komunikací, obdržel dne 7.4.2005 Váš návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu „Změna stavby dvorní části domu č.p. 67 - stavební úpravy bytu ve dvoře na penzion“ v Husově ul., Třebíč, na pozemku parc.č. 520 v kat.území Třebíč, na kterou bylo vydáno stavební povolení dne 8.10.2005 pod č.j. 16320/2004.

Po přezkoumání návrhu a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním setřením, Městský úřad Třebíč, odbor stavební a komunikací, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

#### p o v o l u j e u ž í v á n í

stavby „Změna stavby dvorní části domu č.p. 67 - stavební úpravy bytu ve dvoře na penzion“, v Husově ul., Třebíč, na pozemku parc.č. 520 v kat.území Třebíč.

Stavba obsahuje stavební úpravy bytu ve dvoře na penzion, kterými vznikly:

- v 1.NP dva pokoje se sociálním zařízením, úklidová komora, kuchyňka a chodba se schodištěm do 2.NP,
- v 2.NP tři pokoje se sociálním zařízením.

Celková kapacita penzionu je pět pokojů s osmi lůžky.

Stavební úřad podle § 82 odst. 1 a 2 stavebního zákona a § 54 odst. 1 vyhlášky č. 132/1998 Sb., stanoví pro užívání stavby tyto podmínky:

- 1) Stavba musí být udržována v dobrém stavu tak, aby nevznikala nebezpečí požárů, bezpečnostních, hygienických závad a neochůzelo z důvodů zanedbané údržby k jejímu znehodnocování a zhoršování životního prostředí.
- 2) Vlastník stavby je povinen dokumentaci skoušeného provedení stavby uchovávat po celou dobu trvání stavby.
- 3) Stavbu lze užívat pouze k účelům stanoveným tímto rozhodnutím.



### O d ů v o d ě n í

Návrh na kolaudaci byl v řízení přezkoumán v celém rozsahu, zejména při ústním jednání spojeném s místním šetřením, které se konalo dne 5.5.2005. V kolaudačním řízení byly konstataovány vyhovující výsledky předepsaných zkoušek.

V řízení bylo zjištěno, že stavba je provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a že byly dodrženy podmínky stanovené ve stavebním povolení.

### P o u ě n í

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru územního plánování, stavebního řádu a investic, České Budějovice, podáním u zdejšího stavebního úřadu.

Stavbu lze užívat až po převzetí moci kolaudačního rozhodnutí.



Vedoucí odboru stavebního a komunikačního  
Ing. Miroslav Reubal

Doručí se: (doporučeně na doručení):

- Ing. Petr Landa, Rabasova 21, Ústí nad Labem

Dolůeno orgány státní správy:

- CHKO Třeboušsko, Třeboň
- KHS Jihočeského kraje, územní pracoviště J. Hradece
- HZS Jihočeského kraje, územní odbor J. Hradece
- Městský úřad Třeboň, odbor ŽP
- Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a architektury, Třeboň
- ČJL, MZ, Palackého nám. 4, 128 01 Praha 2

### **Smlouvu o nájmu prostor sloužícího podnikání**

uzavřenou dle ustanovení §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“)  
(dále jen „smlouva“)

**Pan:** Ing. Petr Landa  
narozen: 30.4.1972  
IČ: 424 25 344  
bytem: Rabasova 21, 400 11 Ústí nad Labem

**Pani:** Lenka Landová  
rodné číslo: 7755181401  
bytem: Rabasova 21, 400 11 Ústí nad Labem

(dále jen „pronajimatel“)

a

**Společnost:** KOUZLO POHÁDKY, spol. s r.o.  
se sídlem: Revoluční 1082/B, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČ: 062 68 421  
DIČ: CZ 062 68 421  
zastoupená: Lenkou Landovou – jednatelekou firmy  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 279148

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu

#### **I. Úvodní ustanovení**

Pronajimatel je vlastníkem budovy v ulici Husova 67 v obci Třeboň stojící na pozemku označeném jako stavební parcela č. 520, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště v Třeboni, katastrální území Třeboň na listu vlastnictví č. 4125.

## **II. Předmět nájmu**

**Pronajímatel tímto pronajímá nájemci:**

Ceou budovu vč. movitých věcí v nemovitosti v ulici Husova 67 – tzn. veškeré prostory a movitý majetek sloužící k podnikání v rámci krátkodobého ubytování pod obchodní značkou a ochrannou známkou Penzion Pohádka a dále veškeré prostory a movitý majetek sloužící k provozování kavárny pod obchodní značkou a ochrannou známkou Kavárna a cukrárna Pohádka

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tento Předmět nájmu do nájmu a přenechává jej Nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do dočasného užívání.

## **III. Účel nájmu, předmět podnikání nájemce**

Nájemní smlouva se uzavírá za účelem provozování Penzionu Pohádka a Kavárny a cukrárny POHÁDKA ve smyslu živnostenského oprávnění nájemce ve výše uvedených prostorách pronajímatele.

## **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

**Pronajímatel je povinen:**

- případné opravy či rekonstrukce nemovitosti provádět mimo dobu podnikání nájemce
- zabezpečovat a hradit revize veškerých přípojek (elektrika, plyn, voda...)
- platit pojištění za pronajatou nemovitost včetně vybavení

**Nájemce je povinen**

- po dobu trvání nájmu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor
- udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu
- respektovat zákaz podnájmu, přičemž nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele
- dodržovat přísně veškeré hygienické, požární a bezpečnostní předpisy a hradit eventuální sankce, udělené příslušnými státními či správními orgány
- proškolit zaměstnance dle platných právních předpisů
- respektovat při podnikání platný přístupový zákon
- maximálně šetřit pronajaté prostory, tyto zejména nedevastovat
- respektovat právo absolutní kontroly ze strany pronajímatele, a to kdykoliv během trvání nájmu, v kterukoli denní či noční dobu, k respektování tohoto ustanovení zavázat i příp. pomocné osoby

- provádět na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbou předmětu nájmu včetně malování interiéru;
- zajišťovat úklid přílehlého chodníku před provozovnou;
- umožnit přístup do společné vstupní chodby dalším nájemcům v dalších podlažích objektu;
- vyžádat si od pronajímatele písemně jeho předchozí souhlas v případě změny v předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru, pokud tato změna ovlivní podstatným způsobem využití pronajatých nebytových prostor;

#### **V. Náklady za plnění spojená s nájmem nebytových prostor**

Náklady za spotřebu elektřiny, úvody, úklid společných prostor, odvoz odpadu apod. si hračí nájemce sám.

#### **VI. Trvání nájmu**

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce od podání výpovědi.

##### **Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu, jestliže nájemce:**

- užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
- přechází nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- si nevyžádá od pronajímatele písemně jeho předchozí písemný souhlas v případě změny v předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru, pokud tato změna ovlivní podstatným způsobem využití pronajatých nebytových prostor;

##### **Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:**

- ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
- nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;

Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se pronajímá nebytový prostor nachází, není nájemce ani pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět.

Po skončení či zánku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a řádně předat pronajímateli včetně všech součástí a příslušenství.

## VII. Nájemné a jeho splatnost

Výše nájemného je smluvána pro dobu trvání nájmu takto: 40 000 Kč měsíčně, tedy 480 000,- Kč ročně.

Nájemné je splatné vždy nejpozději do 10. dne měsíce následujícího a to na účet pronajímatelů – p. Petrovi Landovi měsíčně 20 000 Kč na účet 2600048103/0800 nebo na účet 1800904001/5500 a p. Lence Landové měsíčně 20 000 Kč na účet 3030691133/0800.

Pro případ prodlení nájemce s plněním peněžitých závazků dle této smlouvy sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 18 % p.a. z dlužné částky.

## VIII. Závěrečné ujednání

Dáno ve dvou vyhotoveních s tím, že obě strany mají platnost a závaznost originálu. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výdrcích, po jednom pro každou ze smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle určité, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní ze nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré majetkové spory, které v budoucnu vzniknou z této smlouvy, jakož i spory, které vzniknou v souvislosti s touto smlouvou včetně sporů o její platnost, výklad, realizaci či ukončení, práv z tohoto právního vztahu přímo vznikajících, a to i v případě, že tato smlouva bude neplatná, zrušena nebo od ní bude odstoupeno (dále jen spory), budou rozhodovány v rozhodčím řízení před rozhodcem (rozhodci) zapsaným v Seznamu rozhodců vedeném arbitrážním centrem Czech Arbitration Centre s.r.o., IČ 281 63 427 (dále jen „Arbitrážní centrum“), dle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů a dle Jednacího řádu pro rozhodčí řízení vedené rozhodci zapsanými u Czech Arbitration Centre s.r.o. (dále jen „Jednací řád“), uveřejněného na jeho webových stránkách [www.arbitrators.cz](http://www.arbitrators.cz). Smluvní strany tímto výslovně pověřují Arbitrážní centrum k určení rozhodce pro rozhodčí řízení založené touto rozhodčí doložkou dle jeho Jednacího řádu. Smluvní strany tímto pověřují takto určeného rozhodce k rozhodování všech sporů podle zásad spravedlnosti. Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem rozhodčí doložky seznámily s Jednacím řádem Arbitrážního centra a tento považují za nedílnou součást této rozhodčí doložky.

Datum a místo: V Praze dne 1. 6. 2017

Pronajímatel

Nájemce