

Znalecký posudek

o odhadu obvyklé ceny nemovité věci

č. 2767-08/19

NEMOVITÁ VĚC: Objekt pro spol. ubyt. a rekreaci - hotel, Grand Hotel Černý orel č.p. 165 v Jindřichově Hradci

Adresa nemovité věci: nám. Míru 165, 37701 Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec I

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec, k.ú. Jindřichův Hradec, kód k.ú. 660523, LV 3943

Ostatní stavby:

Pozemky: 122

Vlastník stavby: ARSTAV s.r.o., Ke Mlýnu 190, 37701 Jindřichův Hradec, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: ARSTAV s.r.o., Ke Mlýnu 190, 37701 Jindřichův Hradec, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : GAVLAS spol. s r.o., Emílie Švanová; č. obj.:neuvedeno, 10.5.2019

Adresa objednatele: Politických vězňů 1272 / 21, 11000 Praha

telefon: +420 777 721 518

e-mail: emilie.svanova@gavlas.cz

IČ: 60472049

DIČ: CZ60472049

VYSTAVITEL KL: Emílie Švanová, tel.: +420 777 721 518, e-mail: emilie.svanova@gavlas.cz

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Sirový

Adresa zhotovitele: Jírovцова 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 pro dobrovolnou dražbu dle zák. č. 26/2000 Sb. v platném znění (ocenění stávajícího stavu)

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



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

19 000 000 Kč

Datum místního šetření: 22.5.2019

Datum zpracování : 6.6.2019

Počet stran: 49 stran Počet příloh: 30

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.50

V Českých Budějovicích, dne 6.6.2019

Otisk razítka

Ing. Michal Sirový

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI ☒ stavba dokončena v r. 1939 ☐ změna stavby v r. ☒ rekonstrukce v r. 1995
 Rekonstrukce: ☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☒ ostatní

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV					
Konstrukce:	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	Konstrukce:	☐ zděné	☐ betonové	☐ montované				
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné				
Využití:	☐ bydlení	☒ pronájem	☐ podnikání	Využití:	☐ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání				
	☐ bydl., podn.	☐ část. obsazen	☐ volný objekt		☐ bydl., podn.	☐ část. obsazen	☐ volný objekt				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		Okolí :	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna					
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna					
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace			Příjezd:	☐ zpevněná komunikace						
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn				
	☒ / ☐ elektro		☒ telefon		☐ / ☐ 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: Úzké centrum - historická část
 Počet obyvatel: 21 460 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: neudržovaná k částečné rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn
 Energetický průkaz stavby:
 Prodejnost nemovité věci: prodejná od 6 do 12 měsíců

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta- věnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra			%		Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²			m ²	ks	m ²	m ³	m ²
	0 / 1 749	0	747	7 562	657	100,00		/	0	747		

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	19 923 750 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	7 014 547 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	32 837 985 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	19 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	4 482 000 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	47 259 975 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	47 259 975 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Komentář k odhadu obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Výši obvyklé ceny jsem stanovil na základě znalosti místního trhu, vlastních zkušeností a provedených rozborů. Jedná se o objekt v historickém centru města Jindřichův Hradec na nám. Míru v lokalitě původní měšťanské zástavby. Objekt Grand Hotelu Černý orl č.p. 165 je v průměrném technickém stavu, který lze užívat ke svému účelu bez omezení, ale v posledních letech je prováděna běžná údržba pouze v nutném režimu a podprůměrném rozsahu. Ke dni ocenění je objekt, jako celek, pronajatý na základě nájemní smlouvy, která jednoznačně neodpovídá obvyklým cenám za pronájem obdobných nemovitostí. Přístup pro klienty i pro zásobování je bezproblémový z místní veřejné

komunikace. Nedaleko objektu je zastávka MHD, v objektu ani před objektem možné parkování, pouze na vyhrazených místech na městském parkovišti na náměstí. Negativní okolnosti či podmínky v lokalitě nejsou znalci známa ani nebyla sdělena objednatelem.

Ve městě Jindřichův Hradec je kompletní infrastruktura i občanská vybavenost (městský úřad s rozšířenou působností, katastrální a finanční úřad, školy, školky, nemocnice, banky, potřebná síť obchodů a služeb, stadion, krytý bazén, zimní stadion, autobusové a vlakové nádraží apod.). Jiná rizika než uvedená nejsou znalci známa.

Obvyklá cena byla znalcem odhadnuta v rozmezí cen zjištěných výnosovým a porovnávacím způsobem s tím, že se bude blížit ceně porovnávací. Jiná než uvedená rizika nebyla vlastníkem sdělena a dle prohlídky z veřejných zdrojů zjištěna. Zástavní právo a další omezení zapsané na LV č. 3943 pro k.ú. Jindřichův Hradec v KN nebyla v obvyklé ceně zohledněna. Stejně tak nebylo v obvyklé ceně zahrnuto vybavení a zařízení objektu (např. minipivovar, mobiliář).

POZNÁMKA :

Na základě žádosti objednatele neoceňuji zástavní práva, nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce váznoucí na předmětu ocenění, protože dle sdělení objednatele zástavní práva, účinky nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví, neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s insolvenčním zákonem č. 182/2006 Sb. v platném znění zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Jindřichův Hradec leží v nadmořské výšce cca 500 m.n.m. v severovýchodní části Jihočeského kraje na řece Nežárce. Bylo v minulosti okresním městem. Počet obyvatel cca 21500. Je vzdáleno cca 54 km severovýchodně od Českých Budějovic a 110 km jihovýchodně od hl. m. Prahy.

Město je obcí s pověřeným městským úřadem (pro cca 40 dalších obcí) a obcí s rozšířenou působností (60 obcí). Jindřichův Hradec leží na silnici první třídy I/34 vedoucí z Českých Budějovic na město Pelhřimov. Městem prochází železniční trať 190 (Jihlava - České Budějovice). Má městskou hromadnou dopravu, autobusové nádraží meziměstské dopravy leží nedaleko vlakového nádraží. Město je známé svým zámekem a tradici zde má především průmysl textilní a strojírenské. Ve městě je veškerá občanská vybavenost (městský úřad, finanční úřad, katastrální úřad, okresní soud, úřad práce, školy, školky, nemocnice, banky, síť obchodů a služeb, hřiště, krytý bazén, zimní stadión apod.) .

Oceňovaná nemovitost se nachází v části Jindřichův Hradec I. v jižní frontě nám. Míru přímo v centru historického jádra města v lokalitě původní měšťanské zástavby. Jedná se o velmi exponovanou polohu.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Úzké centrum - historická část		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.tř	

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

Oceňovaný objekt občanské vybavenosti č.p. 165 je stavba určená k podnikání, svým charakterem a konstrukčním uspořádáním řadí se mezi provozovny pro obchod a společné stravování dle vyhl. o obecních požadavcích na výstavbu č. 137/98 Sb. tj. svým stavebně technickým uspořádáním odpovídá požadavkům na obdobné stavby hotelů. Více než jedna polovina všech místností (zde plných 100 %) tvoří nebytové prostory, má jedno podzemní podlaží a čtyři nadzemní podlaží se sedlovou a pultovou střechou bez možnosti vestavby podkroví.

Nesoulad je v zápisu objektu v katastru nemovitostí, kdy je objekt zapsán v druhu stavby „bydlení“, ale dle dlouholetého užívání sloužil objekt vždy jako hotel.

Hlavní stavba souboru nemovitostí s pozemkem je oceňována za účelem odhadu obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu dle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění. .

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 zástupce nájemce pana Večeří, objednatele a předaných písemných podkladů, případně doplněny vlastním odborným odhadem znalce. Podrobnosti o konstrukci jsou uváděny jako odchylka od standardu "vyhlášky".

Lokalita a popis :

Oceňovaný objekt č.p. 165 je vnitřním řadovým objektem v původní zástavbě měšťanských domů v historickém centru města Jindřichův Hradec. Nosnou konstrukci tvoří cihelné zdivo, stropy jsou dřevěné trámové a klenbové. Krov je dřevěný vázaný.

Objekt má nepravidelný tvar, který vychází z tvaru parcely, jež je v poměru ke své délce výrazně úzká. Parcela původně tvořila, po požáru objektu na konci 18. století, proluku a dnes není zcela zastavěna stavbou, na parcele je menší dvorek a světlíky. Různá podlaží mají i různou zastavěnou plochu. Hlavní vstup do objektu je přímo z náměstí Míru a druhý vchod je z jižní fasády do Nonstop baru z Nábřeží Ladislava Stehny.

Podrobný popis stavby hotelu - viz věcná hodnota

Dispoziční řešení :

V 1.PP jsou skladové prostory, technické zázemí objektu (kotelna, rozvodna, chladírna), minipivovar a Nonstop bar, který je přístupný z upraveného terénu z jižní hranice parcely .

V 1.NP je vstupní hala do hotelu, restaurace (50 - 60 míst), výčep, restaurační kuchyně, kongresové centrum (dle údajů nájemce cca 100 míst), sociální zařízení pro personál a hosty, zázemí pro kongresové centrum a sociální

zařízení. V zadní části je terasa.

V mezipatře je recepcce hotelu, 6x pokoj s vlastním sociálním zařízením, kancelář vedení, salonek a chodba se schodištěm. V této části objektu bylo v minulosti provedeno propojení vybouráním obvodové zdi do sousedního objektu. Dnes již není užívání několika pokojů umístěným v sousedním objektu provozováno.

Ve 2.NP jsou komunikační prostory, zázemí pro personál a 6x pokoj každý s vlastním sociálním zařízením.

Ve 3.NP jsou komunikační prostory, zázemí pro personál a 7x pokoj každý s vlastním sociálním zařízením.

Ve 4.NP jsou komunikační prostory, zázemí pro personál a 7x pokoj každý s vlastním sociálním zařízením.

Technický stav objektu :

Dle stavebně historického průzkumu a dle vyjádření odboru památkové péče MÚ Jindřichův Hradec byl objekt vystavěn, po demolici původního objektu kdy byly zachovány sklepy, v roce 1939. Technický stav je průměrný, běžná údržba je v posledních letech prováděna pouze v nutném rozsahu. Všechny konstrukce stavby i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Žádné statické poruchy objekt nevykazuje, zvýšené opotřebení vykazuje část sklepů, kde prosakuje pravděpodobně kanalizace a nově část čelní fasády, kdy došlo vlivem zatékání u levého žlabového kotlíku opadání části štukové omítky (viz foto).

Příslušenství objektu tvoří venkovní úpravy jako jsou přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy na dvorku.

REKAPITULACE :

Restaurace : 50 - 60 míst

Kongresové centrum : 90 - 100 míst

Hotel : 26 pokojů z toho 22 dvojlůžkových a 4 třílůžkové celkem 56 lůžek

REKAPITULACE VÝMĚR OBJEKTU :

plocha parcely : 747 m²

zastavěná plocha : 657 m²

podlahová plocha : 1373 m²

obestavěný prostor : 7562 m³

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1939	Dílčí rekonstrukce v r. 1995	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☒ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☒ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1243, 4290/2, 4290/1		
Využití:	☐ bydlení	☒ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část obsazen ☐ 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
1243	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Jindřichův Hradec
4290/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Jindřichův Hradec
4290/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Jindřichův Hradec

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: smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Doba nájmu: na dobu neurčitou s výpovědní dobou 1 měsíc

Výše nájmu: viz komentář

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Oceňovaný objekt č.p. 165 je pronajatý na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi insolvenčním správcem a nájemcem firmou PROTYNA s.r.o. Pobřežní 380/2, Praha . Viz příloha.

nájemní smlouva na pronájem objektu č.p. 165

- nájemce PROTYNA s.r.o. Pobřežní 380/2, Praha zastoupená jednatelem Bc.. Radkem Houskou

- nájemné ve výši 15 000,- Kč/měsíc bez DPH

- na dobu neurčitou od 13.3.2017 s výpovědní dobou 1 měsíc

- podlahová plocha nájmu neuvedeno

- jednotkové nájemné neuvedeno

- pronajímatel a nájemce nejsou propojené osoby

Dle odborného odhadu znalce vychází uzavřené nájemné pod úroveň obvyklého nájemného v místě a čase. Dále viz výnosová hodnota. Dle sdělení zástupce nájemce pana Večeří je nájem objektu spojen i se správcovstvím a ochrannou svěřeného majetku vč. movitých věcí a zařízení objektu.

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

Oceňovaná stavba č.p. 165 je zapsána na LV č. 3943 pro k.ú. Jindřichův Hradec ze dne 15.2.2019 jako stavba bydlení, což je zjevně v rozporu se skutečným využitím, kdy je objekt prokazatelně již mnoho desetiletí užíván jako hotel.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1
Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena	
Pojištění proti povodni / záplavě: ☐ doporučuji ☒ není nutné	

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na základě předloženého LV č. 3943 pro k.ú. Jindřichův Hradec ze dne 15.2.2019 je na oceňované nemovitosti/nemovitostech evidováno omezení vlastnického práva :

- zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny a.s., Praha 4
- závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého
- zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Borák, Tábor
- exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
- zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Plzeň
- exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
- rozhodnutí o úpadku dle insolvenčního zákona
- prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona

Bliže - viz výpis z KN v příloze.

Výše uvedená omezení vlastnického práva nebyla v odhadu obvyklé ceny zohledněna.

Rizika ostatní

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

Popis ostatních rizik

Na základě předloženého LV č. 3943 pro k.ú. Jindřichův Hradec ze dne 15.2.2019 je na oceňované nemovitosti/nemovitostech evidováno omezení vlastnického práva :

- zákaz zcizení po dobu trvání zástavního práva ve prospěch České spořitelny a.s., Praha 4

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3943					
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0313 Jindřichův Hradec		
Obec:	545881 Jindřichův Hradec	Katastrální území:	660523 Jindřichův Hradec		
Ulice:	nám. Míru	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 26030152	ARSTAV s.r.o.	Ke Mlýnu 190, 37701 Jindřichův Hradec	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Jindřichův Hradec I		Objekt k bydlení	č.p. 165	na pozemku p.č. 122	ANO
Pozemky					
122	Pozemková parcela	Parcela KN	747 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Objekt měšťanského domu č.p. 165 vystavěný na parcele č. 122 - zastavěná plocha a nádvoří je čtyřpodlažní, částečně podsklepený, nepravidelného půdorysu s různým počtem podlaží v částech půdorysu, který byl vystavěn v roce 1939 na zachovalých sklepních prostorech a základech. Jelikož je objekt vystavěn v mírně svažitém terénu a objekt je výrazně dlouhý, vystupuje podzemní podlaží směrem k jižní hranici parcely nad terén a z přilehlého terénu je přístupné (vchod do Nonstop baru). Konstrukce je zděná z cihel. Střecha je kombinovaná - v části objektu sedlová s obráceným sklonem, v části pultová i plochá. Ke dni ocenění je objekt plně užíván jako hotel.

Půdorys objektu : nepravidelný, výrazně podélný a úzký tvar

Základy : základové pasy kamenné a betonové

Nosná konstrukce svislá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : klenbová a dřevěná trámová s omítnutým podhledem

Izolace : není provedena

Vnější povrchy obvodových stěn : omítka štuková

Střecha : sedlová, pultová a v části půdorysu i plochá

Střešní krytina : tašková a z pozinkovaného plechu

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Napojení na přípojky : elektro, voda, kanalizace a zemní plyn

Technický stav budovy :

Do dnešní podoby byl objekt vystavěn v roce 1939. Následná rekonstrukce v roce 1978 a poslední rekonstrukce byla provedena, dle sdělení stávajícího nájemce, z roku 1995. Technický stav objektu je průměrný, běžná údržba je prováděna v nutném režimu. Objekt je staticky stabilní a lze jej užívat ke svému účelu bez omezení.

Popis vybavení objektu

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková

Podlaha : cementový potěr, jekory, vlýsky a keramická dlažba

Schodiště : kamenné a betonové

Okna : dřevěná špaletová a zdvojená

Dveře : dřevěné a hladké plné i prosklené

Vrata : dřevěná

El. instalace : světelná i motorová 220 V/380 V, pojistkové automaty

Vytápění : etážový rozvod napojený na vlastní plynový kotel 180 kW

Rozvod vody : teplé a studené v plastu

Sanitární zařízení : sociální zařízení pro muže a ženy pro personál, hosty restaurace a je v každém z hostinských pokojů

Kuchyňské vybavení : plně vybavená restaurační kuchyně

Ostatní : odvětrání, anténa, barový pult, výčep, minipivovar (není předmětem ocenění) a malý nákladní výtah

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP	486,58 m ²	320,10 m ²
1.NP a mezipatro	657,08 m ²	805,60 m ²
2.NP	279,99 m ²	219,90 m ²
3.NP	250,74 m ²	192,90 m ²
4.NP a zastřešení	250,74 m ²	194,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		1 732,50m²

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha

1.PP			
chodba	30,50 m ²	1,00	30,50m ²
příprava	20,80 m ²	1,00	20,80m ²
nákladní výtah	1,10 m ²	1,00	1,10m ²
schodiště	5,90 m ²	1,00	5,90m ²
chladírna piva	33,80 m ²	1,00	33,80m ²
spilka	20,00 m ²	1,00	20,00m ²
sklady	23,90 m ²	1,00	23,90m ²
sklady	18,00 m ²	1,00	18,00m ²
plynová kotelná	32,20 m ²	1,00	32,20m ²
Nonstop bar vč. sociálního zařízení a zázemí	133,90 m ²	1,00	133,90m ²
1.PP - celkem	320,10 m²		320,10 m²
1.NP a mezipatro			
zádveří	4,80 m ²	1,00	4,80m ²
vstupní hala	26,70 m ²	1,00	26,70m ²
restaurace	78,40 m ²	1,00	78,40m ²
výčep	28,00 m ²	1,00	28,00m ²
hlavní chodba a schodiště	16,20 m ²	1,00	16,20m ²
kuchyně	53,00 m ²	1,00	53,00m ²
výtah nákladní + strojovna	1,80 m ²	1,00	1,80m ²
umývárna	18,60 m ²	1,00	18,60m ²
úklid	1,40 m ²	1,00	1,40m ²
chodba	30,60 m ²	1,00	30,60m ²
sociální zařízení	22,50 m ²	1,00	22,50m ²
sklad	4,20 m ²	1,00	4,20m ²
kongresové centrum	174,70 m ²	1,00	174,70m ²
schodiště	4,10 m ²	1,00	4,10m ²
vstupní hala	11,30 m ²	1,00	11,30m ²
zádveří	9,60 m ²	1,00	9,60m ²
místnost hudebníků	8,10 m ²	1,00	8,10m ²
chodba	4,80 m ²	1,00	4,80m ²
schodiště do mezipatra	8,20 m ²	1,00	8,20m ²
sklad	4,10 m ²	1,00	4,10m ²
sociální zařízení	6,40 m ²	1,00	6,40m ²
mezipatro - salonek	35,30 m ²	1,00	35,30m ²
mezipatro - chodba a schodiště	48,50 m ²	1,00	48,50m ²
mezipatro - chodba u pokojů	18,30 m ²	1,00	18,30m ²
mezipatro - vedlejší schodiště a terasa	34,00 m ²	0,50	17,00m ²
mezipatro - sociály a zázemí	26,60 m ²	1,00	26,60m ²
personál			
mezipatro - 6x pokoj se soc. zařízením	122,60 m ²	1,00	122,60m ²
mezipatro - kancelář	19,80 m ²	1,00	19,80m ²
1.NP a mezipatro - celkem	822,60 m²		805,60 m²
2.NP			
chodba schodiště	56,60 m ²	1,00	56,60m ²
zázemí pro zaměstnance	63,60 m ²	1,00	63,60m ²
6x pokoj vč. sociálního zařízení	99,70 m ²	1,00	99,70m ²
2.NP - celkem	219,90 m²		219,90 m²
3.NP			
chodba a schodiště	64,10 m ²	1,00	64,10m ²
zázemí zaměstnanci	13,40 m ²	1,00	13,40m ²
7x pokoj vč. sociálního zařízení	115,40 m ²	1,00	115,40m ²

3.NP - celkem	192,90 m²		192,90 m²
4.NP a zastřešení			
chodba a schodiště	65,50 m ²	1,00	65,50m ²
zázemí provoz	13,40 m ²	1,00	13,40m ²
7x pokoj se sociálním zařízením	115,10 m ²	1,00	115,10m ²
4.NP a zastřešení - celkem	194,00 m²		194,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.PP	$(8,00 * 20,80 + 22,20 * 3,00 + (9,10 + 7,00)/2 * 31,50) * (2,70)$	= 1 313,75 m ³
1.NP a mezipatro	$((9,70 + 9,20)/2 * 31,50 + 4,50 * 6,50 + 7,50 * 37,20 + (2,70 + 3,50)/2 * 16,50) * (5,20)$	= 3 416,79 m ³
2.NP	$((9,70 + 9,20)/2 * 31,40 - 5,70 * 6,20 - 1,50 * 7,10 + 4,50 * 6,50) * (3,35)$	= 937,97 m ³
3.NP	$((9,70 + 9,20)/2 * 31,40 - 5,70 * 6,20 - 1,50 * 7,10) * (3,35)$	= 839,98 m ³
4.NP a zastřešení	$((9,70 + 9,20)/2 * 31,40 - 5,70 * 6,20 - 1,50 * 7,10) * (4,20)$	= 1 053,11 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 7 561,60 m³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné pasy
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	klenbové a dřevěné trámové s rovným podhledem
Krov, střecha	dřevěný krov a plochá střecha
Krytiny střech	tašková a plechová skládaná z pozinkovaného plechu
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	štuková omítka
Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
Schody	kamenné a betonové
Dveře	hladké a dřevěné plné i prosklené
Vrata	dřevěná
Okna	dřevěná špaletová a zdvojená
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba, jekory, vlýsky a cementový potěr
Vytápění	etážové s kotlem na zemní plyn 180 kW
Elektroinstalace	světelná a třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	Bojler 90 kW
Vybavení kuchyní	restaurační kuchyně
Vnitřní hygienické vyb.	sociální zařízení pro muže a ženy pro hosty a personál a v každém pokoji
Výtahy	pouze malý nákladní ze suterénu do 1.NP
Ostatní	anténa, bar, zařízení minipivovaru
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	657
Obestavěný prostor	[m ³]	7 561,60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 250
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	47 259 975
Stáří	roků	197
Další životnost	roků	68
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	28 355 985

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Parcela č. 122 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 747 m²

Parcela leží v zastavěné části obce Jindřichův Hradec I. přímo na jižní frontě náměstí Míru v historickém centru města v lokalitě původní měšťanské zástavby (zděné bytové domy, provozní objekty občanské vybavenosti). Je zastavěna oceňovanou stavbou objektu občanské vybavenosti Grant Hotelu. Parcela je mírně svažité jižní orientace.

V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na veřejnou kanalizaci, vodovod i na zemní plyn. Pozemek leží v záplavové/zátopové zóně 1 - zanedbatelné riziko. Je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Volné pozemky k obdobné výstavbě se ve stejné lokalitě historické části města Jindřichův Hradec nevyskytují. V širším centru se prodej obdobných pozemků vyskytuje ojediněle. V okrajových částech města je cena pozemků pro výstavbu rezidenčních nemovitostí pohybuje v rozmezí 1100,- až 1300,- Kč/m². V této lokalitě se cena pozemků může pohybovat ve výrazně vyšší cenové hladině.

Pro srovnání :

- v historickém jádru Českého Krumlova, kde nejsou prakticky žádné pozemky k prodeji, byl před dvěma lety prodán pozemek pod částí objektu penzionu za cenu 5 000,- Kč/m².

V posledních letech ceny pozemků v obdobných lokalitách neustále stoupají. Jednotková cena oceňovaného pozemku byla znalce stanovena, s ohledem na lokalizaci pozemku v samém centru města, ve výši 6 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	122	747	6 000	1 / 1	4 482 000
Celková výměra pozemků:		747	Hodnota pozemků celkem:		4 482 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací metoda je standardně používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství, velikost pozemku apod.). Oceňované nemovitosti jsou porovnávány s nemovitostmi, které byly v poslední době v dané lokalitě obchodovány nebo s těmi, které jsou k prodeji nabízeny.

Jelikož není v místě možnost vybrat dostatečný počet srovnávacích objektů a též nemovitosti shodné a nemovitosti výrazně podobné, jsou pro porovnání použity i objekty ze sousedních měst okresu Jindřichův Hradec případně objekty ze širšího okolí.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
centrum města Tábor Hotel Tábor v Táboře,	1 183,03	447		22 500 000	19 019	0,61	11 602
Bývalý měšťanský dům č.p. 617, dnes hotel Tábor se nachází v části obce Tábor na ulici 9.května přímo v centru města v lokalitě zastavěné převážně smíšenou zástavbou s převahou objektů bytových s provozovny občanské vybavenosti (velké množství obchodů, restaurace, služby, apod.). Příjezd k objektu je možný po zpevněné místní komunikaci, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Objekt Hotelu Tábor je vnitřním řadovým objektem v původní měšťanské zástavbě. V současné době je objekt plně využíván jako hotel o 23 pokojích s 50 lůžky s restaurací, která má samostatný vchod přímo z ulice a která je provozována na základě nájemní smlouvy jiným subjektem. Jedná se o částečně podsklepený, pětipodlažní objekt vč. provedené vestavby podkroví a se sedlovou střechou resp. sedlovou a plochou střechou u přístaveb. Objekt je v katastru nemovitostí zapsán jako objekt občanské vybavenosti, což je v souladu se současným využitím objektu. V objektu nejsou vyčleněny žádné jednotky. Podzemní podlaží je užíváno jako zázemí (sklady, sklepy, sociální zařízení pro restaurace, zázemí pro personál restaurace). V 1.nadzemním podlaží je recepce hotelu, restaurace, restaurační kuchyně, výtahy, hala se schodištěm. Ve 2. nadzemním podlaží je chodba, schodiště, kotelna a vzduchotechnika, snídaňová místnost se sociálním zařízením, kuchyňka, výtah a 4x pokoj se sociálním zařízením. Ve 3. nadzemním podlaží je chodba, schodiště, výtah, sklad, a 7x pokoj se sociálním zařízením. Ve 4. nadzemním podlaží je chodba, schodiště, výtah, sklad, a 7x pokoj se sociálním zařízením. V podkroví je chodba, schodiště, výtah, sklad, a 5x pokoj se sociálním zařízením. Užitná plocha dle zjištění znalce. Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodejní cena - koeficient 1,00; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,85; Poloha - lepší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00;							
centrum města nám. Míru Víceúčelový objekt v Jindřichově Hradci,	851,00	292		16 400 000	19 271	0,67	12 912
							

Prodej domu v historickém centru města Jindřichův Hradec, roh Náměstí Míru a Rybníční ulice, frekventované místo v blízkosti zámku. V přízemí dlouhodobě pronajaté obchodní prostory, dále kancelář a soc. zařízení, v patře 2 apartmány, kadeřnictví, salónek, 2 místnosti a sociální zařízení, ve druhém patře další 2 apartmány a wellness (sauna a vířivá vana), z půdních prostor vybudováno technické zázemí. Podlahová plocha 725 m² + sklepní prostory 126 m². Možnost vybudování dalších bytů, apartmánů nebo kanceláří z nevyužitých prostor. V podzemním podlaží rozsáhlé sklepní prostory. Vytápění plynovými kotli, napojeno na veřejný vodovod a kanalizaci. Budova v katastru nemovitostí vedena jako objekt občanské vybavenosti.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,80; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,10;

historické centrum obce Slavonice	960,50	403	12 000 000	12 493	0,81	10 119
--------------------------------------	--------	-----	------------	--------	------	--------

Hotel ve Slavonicích,



Zavedený tradiční hotel s restaurací, s celkovou plochou 1130 m², přímo na náměstí tedy v srdci obce Slavonice, okr. Jindřichův Hradec, v moravské části Jihočeského kraje. Hotel je hojně navštěvovaný turisty a cyklisty ze širokého okolí, z tuzemska i zahraničí, a návštěvníky každoročně pořádaných tradičních akcí (Slavonice fest, Bussines akce různých skupin, Jarmark apod.). Budova hotelu pochází ze 14 století, jako jediná v renesanční městské památkové rezervaci má barokní průčelí a pyšní se krásným historickým podloubím. Během posledních 20 let probíhaly větší i menší rekonstrukce hotelu, avšak se zachováním dobového rázu a historické, památkově chráněné podstaty. Nemovitost disponuje celkem 20 pokoji pro hosty (7 jednolůžkových, 6 dvoulůžkových a 7 třílůžkových) a 5 technickými místnostmi (sklady) v současné době využívané pokojskou a správcem budovy. Některé z pokojů jsou bezbariérové a přístupné z výtahu vedoucího do 1. patra. V přízemí je vybavena místnost pro ukládání jízdních kol. Součástí hotelu jsou také 2 restaurace (každá s kapacitou cca 40 osob) a navíc pro dalších 14 osob je zde venkovní sezení v podloubí budovy. Od města je možnost pronájmu venkovní zahrádky na náměstí s kapacitou až 35 osob. Prodej zahrnuje veškeré vybavení (plně vybavenou kuchyň, nábytek a zařízení v pokojích aj.), prakticky lze hotel přebrat a pokračovat ihned v provozu. Část budovy je podsklepená, gotický sklep ze 14. století (napojený na systém slavonického podzemí) je možné využít pro zřízení vinárny či menší wellness. Hotel nemá své vlastní parkoviště, ovšem od města je pronajatý oplocený pozemek cca 200 m od hotelu, kde hosté mohou parkovat.

Inzerovaná plocha užitná je redukována koeficientem 0,85 z důvodu zjištěné zastavěné plochy objektu a inzerovaná podlahová plocha je nereálná.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena a prodej vč. vybavení - koeficient 0,85; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,90; Poloha - horší - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - výrazně lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší výměra a horší poloha - koeficient 1,15;

Variační koeficient před úpravami:	18,53 %	Variační koeficient po úpravách:	9,88 %
Započitatelná plocha	1 732,50 m ²		
Minimální jednotková cena:	10 119 Kč/m ²	Minimální cena:	17 531 168 Kč
Průměrná jednotková cena:	11 544 Kč/m ²	Průměrná cena:	19 999 980 Kč
Maximální jednotková cena:	12 912 Kč/m ²	Maximální cena:	22 370 040 Kč
Stanovená jednotková cena:	11 500 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	19 923 750 Kč

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. Ke dni místního šetření je objekt pronajatý jako celek na základě nájemní smlouvy.

Oceňovaný objekt č.p. 165 je pronajatý na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem tzn. insolvenčním správcem a nájemcem firmou PROTYNA s.r.o. Pobřežní 380/2, Praha . Viz příloha.

Stávající nájemní smlouva na pronájem objektu č.p. 165

- nájemce PROTYNA s.r.o. Pobřežní 380/2, Praha zastoupená jednatelem Bc.. Radkem Houskou
- nájemné ve výši 15 000,- Kč/měsíc
- na dobu neurčitou od 13.3.2017 s výpovědní dobou 1 měsíc
- podlahová plocha nájmu neuvedeno
- jednotkové nájemné neuvedeno
- pronajímatel a nájemce nejsou propojené ani spřízněné osoby

Dle odborného odhadu znalce vychází sjednané nájemné jednoznačně pod úroveň obvyklého nájemného v místě a čase. Dle sdělení zástupce nájemce pana Večeří je nájem objektu spojen i se správcovstvím a ochrannou svěřeného majetku vč. movitých věcí a zařízení objektu.

Před prohlášením konkurzu na vlastníka byl objekt Grand Hotelu pronajatý na základě dvou nájemních smluv .

Nájemní smlouva na pronájem Grand Hotelu v Jindřichově Hradci

- pronajímatel ARSTAV s.r.o., Jindřichův Hradec
- nájemce ARSTAV Reality s.r.o., Jindřichův Hradec
- nájemné ve výši 660 000,- Kč/rok
- na dobu neurčitou od 1.1.2012
- podlahová plocha nájmu odhadnuta znalcem z provedeného výpočtu 1733 m² vč. ostatních ploch a zázemí.(kotelna, schodiště, chodby)
- jednotkové nájemné cca 380,- Kč/m²/rok
- pronajímatel a nájemce jsou vzájemně propojené osoby

Tato nájemní smlouva byla doplněna třemi dodatky, které se týkaly změny výše nájemného :

Dodatek č. 1

- nájemné je upraveno na částku ve výši 960 000,- Kč/rok
- na dobu neurčitou od 1.7.2013
- podlahová plocha nájmu odhadnuta znalcem z provedeného výpočtu 1733 m² vč. ostatních ploch a zázemí.(kotelna, schodiště, chodby)
- jednotkové nájemné cca 600,- Kč/m²/rok
- pronajímatel a nájemce jsou propojené osoby

Dodatek č. 2

- nájemné je upraveno na částku ve výši 720 000,- Kč/rok
- na dobu neurčitou od 1.1.2014
- podlahová plocha nájmu odhadnuta znalcem z provedeného výpočtu 1733 m² vč. ostatních ploch a zázemí.(kotelna, schodiště, chodby)
- jednotkové nájemné cca 415,- Kč/m²/rok

- pronajímatel a nájemce jsou propojené osoby
- na přechodné období od 1.1.2014 do 30.6.2014 je upraveno nájemné na 45 000,- Kč/měsíc z důvodu plánované rekonstrukce

Dodatek č. 3

- nájemné je upraveno na částku ve výši 360 000,- Kč/rok
- na dobu neurčitou od 1.1.2016
- podlahová plocha nájmu odhadnuta znalcem z provedeného výpočtu 1733 m² vč. ostatních ploch a zázemí.(kotelna, schodiště, chodby)
- jednotkové nájemné cca 208,- Kč/m²/rok
- pronajímatel a nájemce jsou propojené osoby

Nájemní smlouva na pronájem Nonstop baru a herny v části 1.PP objektu Hotelu Grand v Jindřichově Hradci

- pronajímatel ARSTAV Reality s.r.o., Jindřichův Hradec
- nájemce Petr Špaček, Jindřichův Hradec
- nájemné ve výši 240 000,- Kč/rok
- na dobu neurčitou od 1.10.2013
- podlahová plocha nájmu dle smlouvy 131,00 m² .
- jednotkové nájemné 1832,- Kč/m²/rok
- pronajímatel a nájemce nejsou propojené osoby

Nájemní smlouvy uzavřené v místě v obdobných objektech :

nájemní smlouva na pronájem baru v části 1.NP objektu č.p. 9 na náměstí Míru

- nájemce Paradise Club s.r.o., Jindřichův Hradec zastoupená jednatelem Bc.. Radkem Houskou
- nájemné ve výši 20 000,- Kč/měsíc
- na dobu neurčitou od 1.4.2015
- podlahová plocha nájmu 140 m²
- jednotkové nájemné 1 714,- Kč/m²/rok
- pronajímatel a nájemce jsou propojené osoby

nájemní smlouva na pronájem kanceláří v části mezipatra 1.NP objektu č.p. 9 na nám. Míru

- nájemce SKOLIT s.r.o., Praha 5 zastoupená jednatelem Martinem Peterkou
- nájemné ve výši 2 700,- Kč/měsíc
- na dobu neurčitou od 1.10.2015
- podlahová plocha nájmu 40 m²
- jednotkové nájemné 810,- Kč/m²/rok

Rozbor výnosu z provozování Grand Hotelu dle údajů sdělených znalci zástupcem nájemcem panem Večeřou :

- pro výnos je uvažováno celkem s 56 lůžky rozdělenými do 26 pokojů, počet lůžek byl předán nájemcem. Jedná se o počet plnohodnotných lůžek. S přistýlkami není v objektu uvažováno.
- s ohledem na vybavenost zařízení, jednotlivých pokojů i zázemí lze tato lůžka zařadit do kategorie standard úrovně 3 hvězdy.
- realizovaná cena nájemce na jedno plnohodnotné lůžko je průměrných 400,- Kč. Stávající nájemce uvažuje celoročně jednotnou cenu, jelikož má, dle jeho sdělení při místním šetření, v měsících říjen až duben zavřeno. V těchto cenách není uvažována snídaně.
- srážka na provozní výdaje cca 40 % na lůžko/den
- obsazenost hotelu je, dle informace nájemce, cca 50 % (květen - září)
- další prostory v objektu je možno samostatně pronajmout, proto je možno s nimi ve výpočtu výnosů uvažovat

Výsledná hodnota příjmů z hotelu (simulované nájemné) z údajů sdělených zástupcem nájemce :

- pronájem lůžek

- sezóna - 400,- Kč/den/lůžko x 5/12 x 365 dnů x 56 lůžek x 0,50 obsazenost	= 1 703 333,- Kč
- mimosezóna - zavřeno	= 0,- Kč

- výnos celkem	1 703 333,- Kč/rok
- odpočet nákladů provozních výdajů ve výši 40 %	- 681 333,- Kč/rok
Celkem roční výnos dle aktuálního provozu nájemcem	1 022 000,- Kč/rok
- část restaurace vč. zázemí - celoročně, dle sdělení nájemce, uzavřeno a neprovozováno	
- část konferenčního centra vč. zázemí - celoročně, dle sdělení nájemce, uzavřeno a neprovozováno	
- část NONSTOP baru - otevřeno dle nájemní smlouvy, kdy nájemce má právo prostory NONSTOP baru podnájemnat s nájemným ve výši 5 000,- Kč/měsíc	60 000,- Kč/rok

Poznámka znalce :

Provoz objektu se řídí plně dle rozhodnutí nájemce vč. období, kdy bude budova hotelu či jeho části otevřeny či plně uzavřeny. Za stávajících podmínek je možno hotel užívat celoročně bez omezení, i když je zřejmé, že za zvýšených nákladů za otop. Z těchto důvodů bude následně uvažována možná výše simulovaného nájemného při celoročním provozování.

Na základě výše zjištěného výnosu je znalcem odhadnuta výše simulovaného nájemného dle odborného odhadu :

- pronájem hotelové části (zohledněna zvýšená provozní režie především na otop) :

výnos převeden na celoroční odhadem 1,5 x 1 022 000,- Kč = 1 533 000,- Kč a tento výnos je z pohledu nájemného uvažován ve výši 60 % tj. 919 800,- Kč

odhad možného nájmu 12 x 75 000,- Kč/měsíc **900 000,- Kč/rok**

- pronájem restaurace (zohledněna zvýšená provozní režie a velká konkurence restaurací na náměstí) :

odhad možného nájmu 12 x 25 000,- Kč/měsíc **300 000,- Kč/rok**

- pronájem kongresového centra :

odhad možného nájmu 12 x 5 000,- Kč/měsíc **60 000,- Kč/rok**

- pronájem Nonstop baru (dřívější nájem ve výši 20 000,- Kč/měsíc byl vč. možnosti provozování herny, která je již, z důvodu legislativních, zrušena) :

odhad možného nájmu 12 x 10 000,- Kč/měsíc **120 000,- Kč/rok**

Ve výpočtu je, na základě výše uvedeného rozboru, uplatněno nájemné ve výši 1 380 000,- Kč/rok/objekt. Průměrná jednotková cena nájemného, při zohlednění všech užitných ploch v objektu 1 733 m², je 796,- Kč/m²/rok a při redukci o plochy ostatní (schodiště, chodby, příslušenství), při zohlednění provozních ploch které činí cca 1346 m², je 1 025,- Kč/m²/rok.

Je možno konstatovat, že výše nájemného odpovídá současné úrovni možného nájemného v místě a čase.

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Provozní prostory	hotel			75 000	900 000
2.	Provozní prostory	restaurace			25 000	300 000
3.	Provozní prostory	kongresové centrum			5 000	60 000
4.	Provozní prostory	Nonstop bar			10 000	120 000
Celkový výnos za rok:						1 380 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	47 259 975

Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 380 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 242 000
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	1.30 % z RC	Kč/rok	614 380
Správa nemovitosti	0.10 % z RC	Kč/rok	47 260
Pojištění	0.08 % z RC	Kč/rok	37 808
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	16 461
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	715 909
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	526 091
Míra kapitalizace		%	7,50
Předpokládaná zbývajících ekonomická životnost stavby		let	25
Výnosová hodnota	Cv	Kč	7 014 547

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 0 Kč

Oceňované nemovitosti nejsou předmětem prodeje ani koupě.

Komentář k odhadu obvyklé ceny

Výši obvyklé ceny jsem stanovil na základě znalosti místního trhu, vlastních zkušeností a provedených rozborů. Jedná se o objekt v historickém centru města Jindřichův Hradec na nám. Míru v lokalitě původní měšťanské zástavby. Objekt Grand Hotelu Černý orl č.p. 165 je v průměrném technickém stavu, který lze užívat ke svému účelu bez omezení, ale v posledních letech je prováděna běžná údržba pouze v nutném režimu a podprůměrném rozsahu. Ke dni ocenění je objekt, jako celek, pronajatý na základě nájemní smlouvy, která jednoznačně neodpovídá obvyklým cenám za pronájem obdobných nemovitostí. Přístup pro klienty i pro zásobování je bezproblémový z místní veřejné komunikace. Nedaleko objektu je zastávka MHD, v objektu ani před objektem možné parkování, pouze na vyhrazených místech na městském parkovišti na náměstí. Negativní okolnosti či podmínky v lokalitě nejsou znalci známa ani nebyla sdělena objednatelem.

Ve městě Jindřichův Hradec je kompletní infrastruktura i občanská vybavenost (městský úřad s rozšířenou působností, katastrální a finanční úřad, školy, školky, nemocnice, banky, potřebná síť obchodů a služeb, stadion, krytý bazén, zimní stadion, autobusové a vlakové nádraží apod.). Jiná rizika než uvedená nejsou znalci známa.

Obvyklá cena byla znalcem odhadnuta v rozmezí cen zjištěných výnosovým a porovnávacím způsobem s tím, že se bude blížit ceně porovnávací. Jiná než uvedená rizika nebyla vlastníkem sdělena a dle prohlídky z veřejných zdrojů zjištěna. Zástavní právo a další omezení zapsané na LV č. 3943 pro k.ú. Jindřichův Hradec v KN nebyla v obvyklé ceně zohledněna. Stejně tak nebylo v obvyklé ceně zahrnuto vybavení a zařízení objektu (např. minipivovar, mobiliář).

POZNÁMKA :

Na základě žádosti objednatele neoceňuji zástavní práva, nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce váznoucí na předmětu ocenění, protože dle sdělení objednatele zástavní práva, účinky nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce týkající se předmětu dražby, zapsané na listu vlastnictví, neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s insolvenčním zákonem č. 182/2006 Sb. v platném znění zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	19 923 750 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	7 014 547 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	32 837 985 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	19 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	4 482 000 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	47 259 975 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	47 259 975 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- + atraktivní poloha v historickém centru města
- + bezproblémový příjezd

Slabé stránky nemovité věci

- vyšší provozní náklady hotelu (např. otop)
- objekt bez zateplení
- horší využitelnost užitných ploch v objektu (chodby, schodiště apod.)
- absence výtahu v objektu
- omezené možnosti parkování v místě

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3943 ze dne 15.2.2019.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa města	1
Snímek katastrální mapy ze dne 20.5.2019.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	18
Nájemní smlouva	5

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2. června 1999 č.j. Spr. 823/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2767 - 08/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu č. 08/19.

CERTIFIKÁT QEN

Znalec je držitelem certifikátu QEN - expert v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitých věcí vydaný Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 2.6.2014 pod č. 95/107/QEN/2014-RE.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2019 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 25 INS 3453 / 2016 pro LIQUIDATORS v.o.s.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 545881 Jindřichův Hradec
Kat.území: 660523 Jindřichův Hradec List vlastnictví: 3943

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ARSTAV s.r.o., Ke Mlýnu 190, Radouňka, 37701 Jindřichův Hradec	26030152	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
122	747	sastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jindřichův Hradec I, č.p. 165, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 122				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky do celkové výše 9 000 000,- Kč, včetně příslušenství, pohledávky do celkové výše 20 000 000,- Kč, včetně příslušenství a budoucí pohledávky vzniklé do 31.8.2020 a 31.8.2026 do celkové výše 58 000 000,- Kč.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 122

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o záznamu zřízení č.

EN/0391565489/1 ze dne 04.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.12.2015.

Zápis proveden dne 06.01.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-8753/2015-303

Pořadí k 09.12.2015 09:11

Související zápisy

Závazek nesajistit zást. pr. ve výhodnější pořadí nový dluh

V-333/2015-303, V-335/2015-303, V-3354/2004-303, V-3811/2005-303, V-1115/2009-303, V-3203/2012-303 a V-2973/2013-303.

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o záznamu zřízení č.

EN/0391565489/1 ze dne 04.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.12.2015.

Zápis proveden dne 06.01.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-8753/2015-303

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-333/2015-303, V-335/2015-303, V-3354/2004-303, V-3811/2005-303, V-1115/2009-303, V-3203/2012-303 a V-2973/2013-303.

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o záznamu zřízení č.

EN/0391565489/1 ze dne 04.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.12.2015.

Zápis proveden dne 06.01.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-8753/2015-303

o Zákaz zřízení

Nemovitosti jsou v zemním 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 15.02.2019 13:55:02

Okres: CE0313 Jindřichův Hradec Obec: 545881 Jindřichův Hradec
Kat.území: 660523 Jindřichův Hradec List vlastnictví: 3943

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

nemovitostí podle článku IV smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 122

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zápisu zřízení č.

ZN/0391565489/1 ze dne 04.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.12.2015.

Zápis proveden dne 06.01.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-8753/2015-303

Pořadí k 09.12.2015 09:11

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Horák, Bílkova 960, 390 02 Tábor

Povinnost k

ARSTAV s.r.o., Ke Mlýnu 190, Radouňka, 37701 Jindřichův
Hradec, ŘČ/ICO: 26030152

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce Horák Martin, Mgr. - soudní
exekutor 173 EX-841/2016 -12 ze dne 03.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni
03.06.2016. Zápis proveden dne 07.06.2016; uloženo na prac. Tábor

E-3050/2016-308

Související zápisy

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 122

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor 173 EX-
841/2016 -20 ze dne 03.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.06.2016. Zápis
proveden dne 13.06.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

E-2507/2016-303

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého náměstí 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

ARSTAV s.r.o., Ke Mlýnu 190, Radouňka, 37701 Jindřichův
Hradec, ŘČ/ICO: 26030152

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-05047/2016 -006 ze dne
05.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.09.2016. Zápis proveden dne
06.10.2016; uloženo na prac. Plzeň-město

E-6916/2016-405

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-05047/2016 -017 ze dne
13.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.10.2016. Zápis proveden dne
18.10.2016; uloženo na prac. Plzeň-město

E-7283/2016-405

Související zápisy

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2019 13:55:02

Okres: CE0313 Jindřichův Hradec Obec: 545881 Jindřichův Hradec
Kat.území: 660523 Jindřichův Hradec List vlastnictví: 3943

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 122

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 094
EX-05047/2016 -008 ze dne 05.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.09.2016.
Zápis proveden dne 18.10.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec
E-3818/2016-303

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 122

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 094
EX-05047/2016 -019 ze dne 13.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.10.2016.
Zápis proveden dne 18.10.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec
E-4401/2016-303

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

ARSTAV s.r.o., Ke Mlýnu 190, Radouňka, 37701 Jindřichův
Hradec, RČ/ICO: 26030152

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
s.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB 25INS-
3453/2016 -A-39 ze dne 20.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2016.
Zápis proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec
E-4669/2016-303

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
s.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB 25INS-
3453/2016 -A-41 opravné ze dne 27.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni
01.11.2016. Zápis proveden dne 03.11.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec
E-4793/2016-303

Listina Usnesení soudu Vrchní soud v Praze - soud odvolací, č.j.: KSCB 25INS-3453/2016
,3 VSPH 2236/2016-A-64 ze dne 22.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni
10.05.2017. Zápis proveden dne 30.05.2017; uloženo na prac. Jindřichův Hradec
,3 E-1905/2017-303

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

ARSTAV s.r.o., Ke Mlýnu 190, Radouňka, 37701
Jindřichův Hradec, RČ/ICO: 26030152

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
s.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB 25INS-
3453/2016 -A-39 ze dne 20.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2016.
Zápis proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec
E-4669/2016-303

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
s.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB 25INS-
3453/2016 -A-41 opravné ze dne 27.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni
01.11.2016. Zápis proveden dne 03.11.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec
E-4793/2016-303

Listina Usnesení soudu Vrchní soud v Praze - soud odvolací, č.j.: KSCB 25INS-
3453/2016 ,3 VSPH 2236/2016-A-64 ze dne 22.03.2017. Právní účinky zápisu ke
dni 10.05.2017. Zápis proveden dne 30.05.2017; uloženo na prac. Jindřichův

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2019 13:55:02

V kat. území jsou posezky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vstahu

Bradec

3

E-1905/2017-303

Plomby a uposornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2011.

V-3890/2011-303

Pro: ARSTAV s.r.o., Ke Mlýnu 190, Radouňka, 37701 Jindřichův Hradec ČR/IČO: 26030152

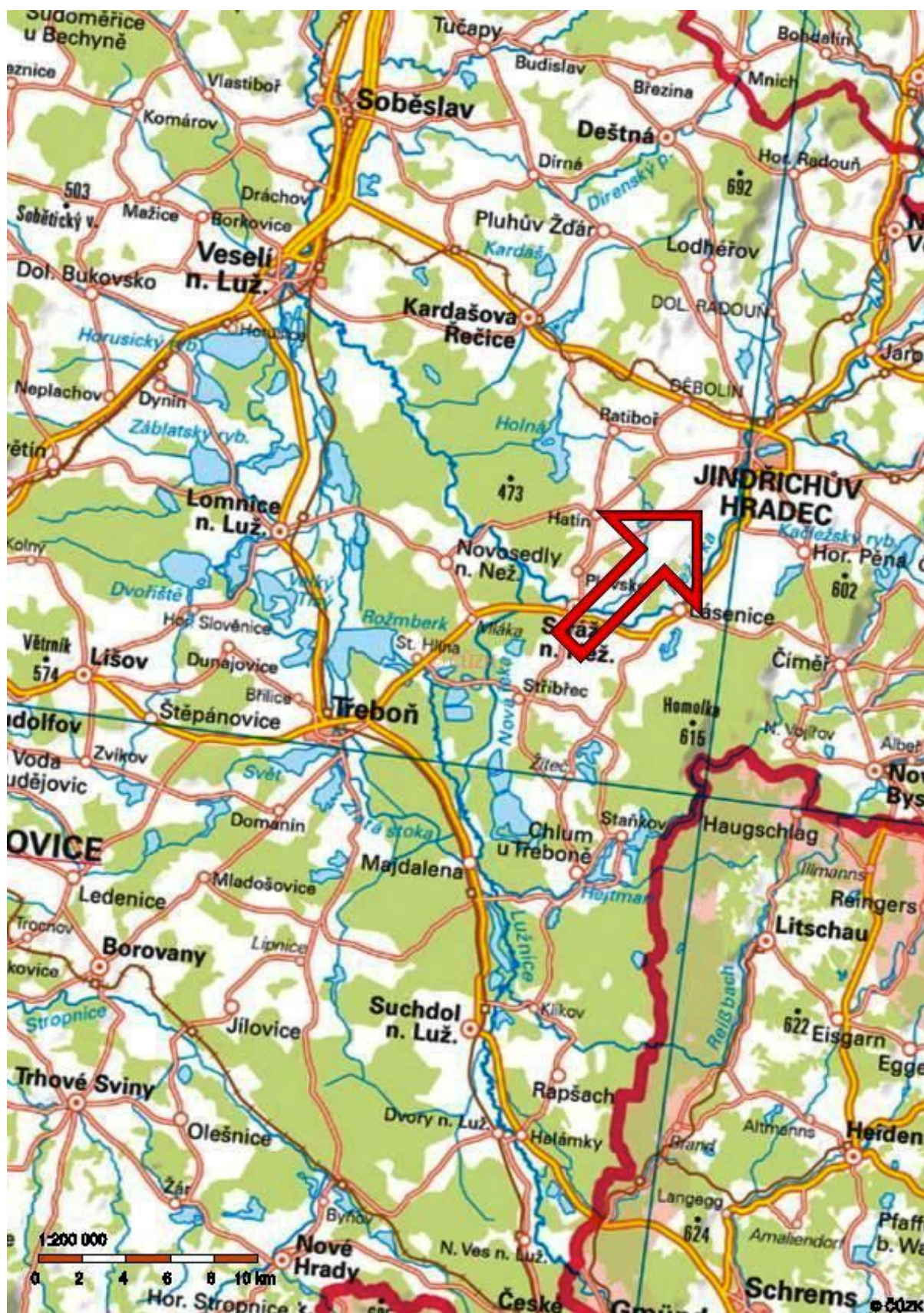
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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: 15.02.2019 14:00:40

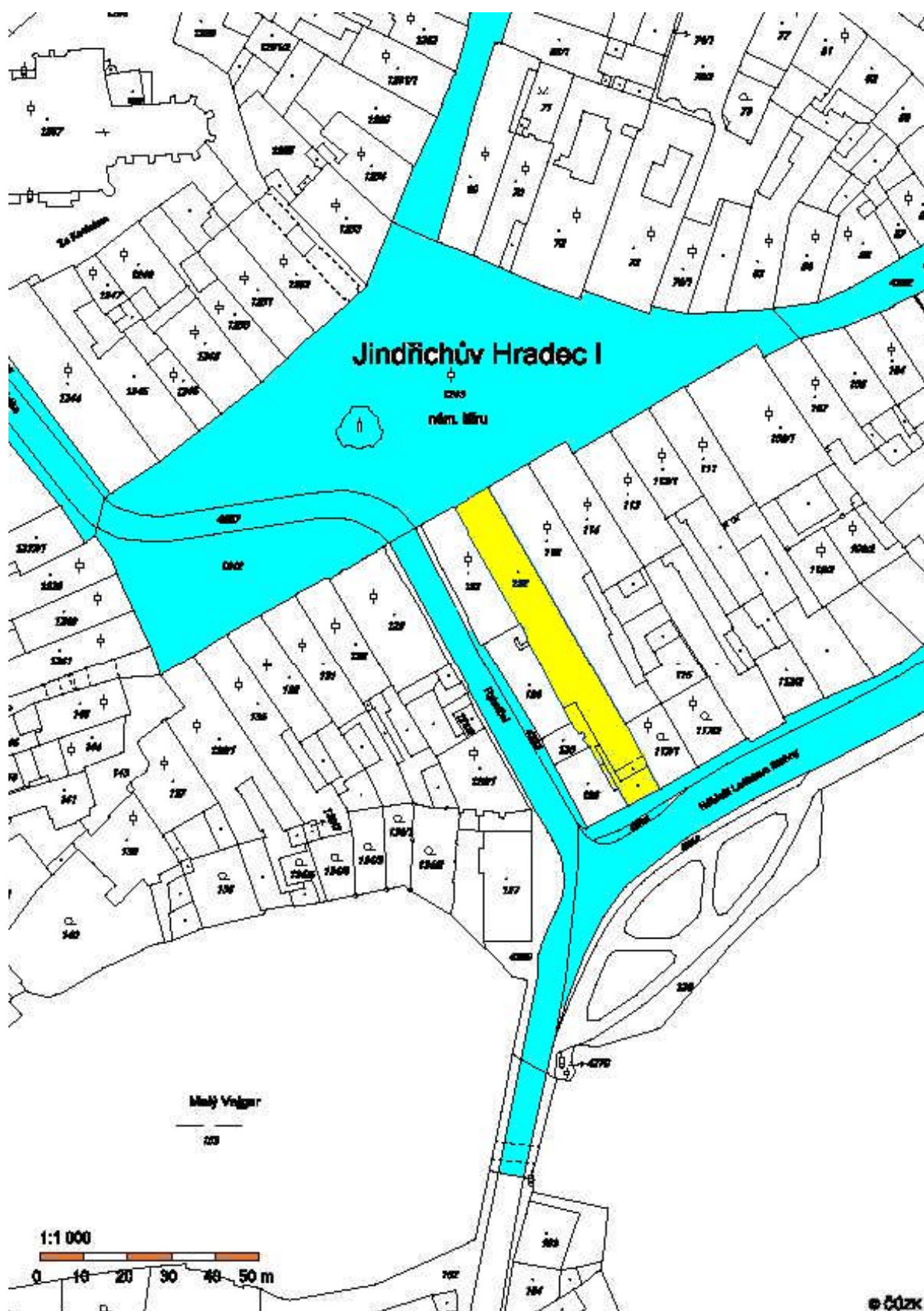
Nemovitosti jsou v zramením obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 4



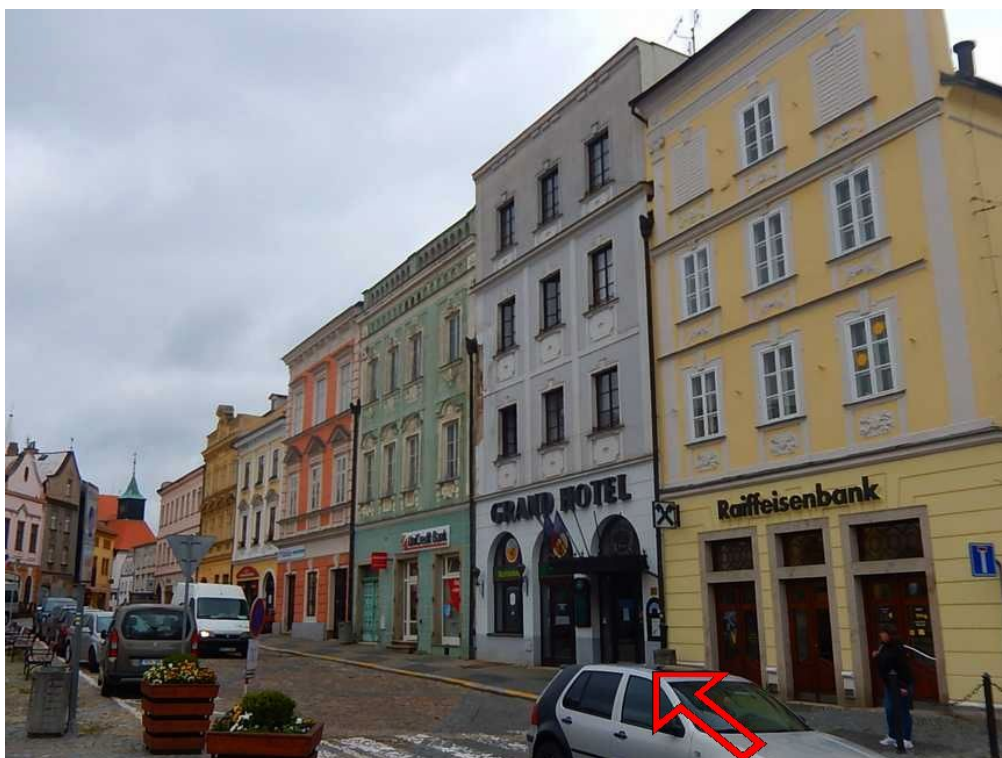
mapa oblasti



mapa města



snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře)



celkový pohled na zástavbu náměstí



pohled Grant Hotel z náměstí



pohled Hotel Grant od rybníku Vajgar



1.PP - kotelna na zemní plyn



1.PP - chlazení



1.PP - chladiřna piva s tanky



1.PP - spilka



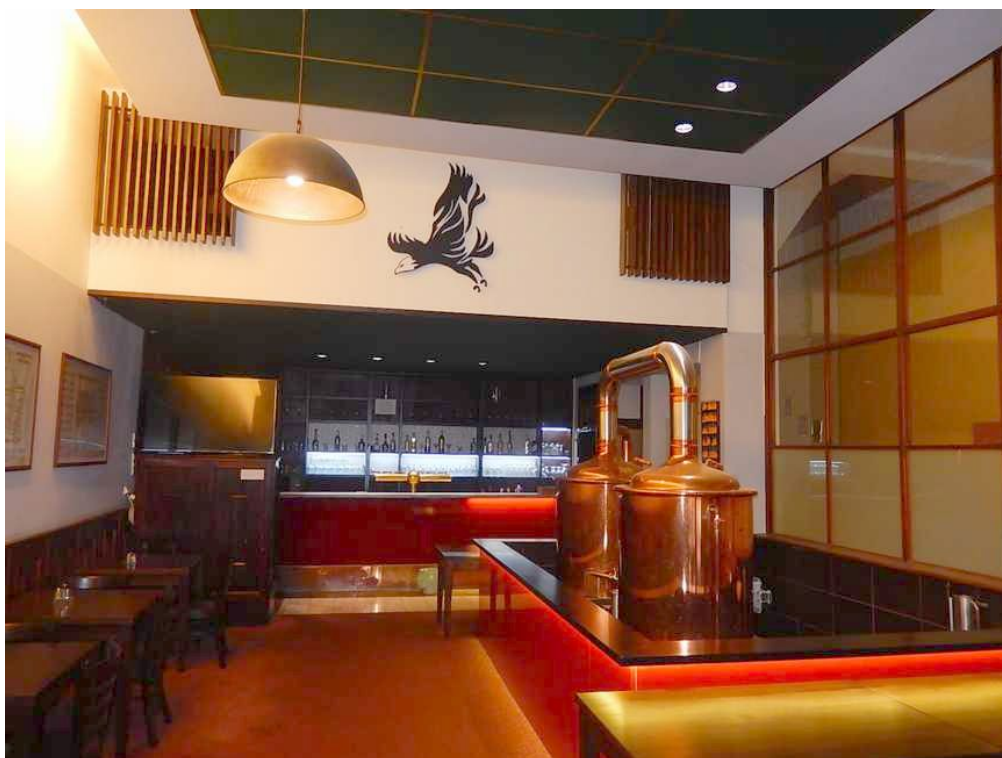
1.PP - chodba



1.NP - restaurace



1.NP - vstupní chodba



1.NP - bar v restauraci



1.NP - restaurační kuchyně



1.NP - bar u kongresového sálu



1.NP - kongresový sál



1.NP - sociální zařízení u kongresového sálu



1.NP - sociální zařízení u kongresového sálu



dvorek u zadního traktu



mezípatro - recepce



mezipatro - hotelový pokoj



mezipatro - kancelář



mezipatro - salonek



hotelová chodba



hotelové pokoje



hotelové pokoje



hotelové pokoje



hotelové pokoje



hotelové pokoje



hotelové pokoje



část zadního traktu



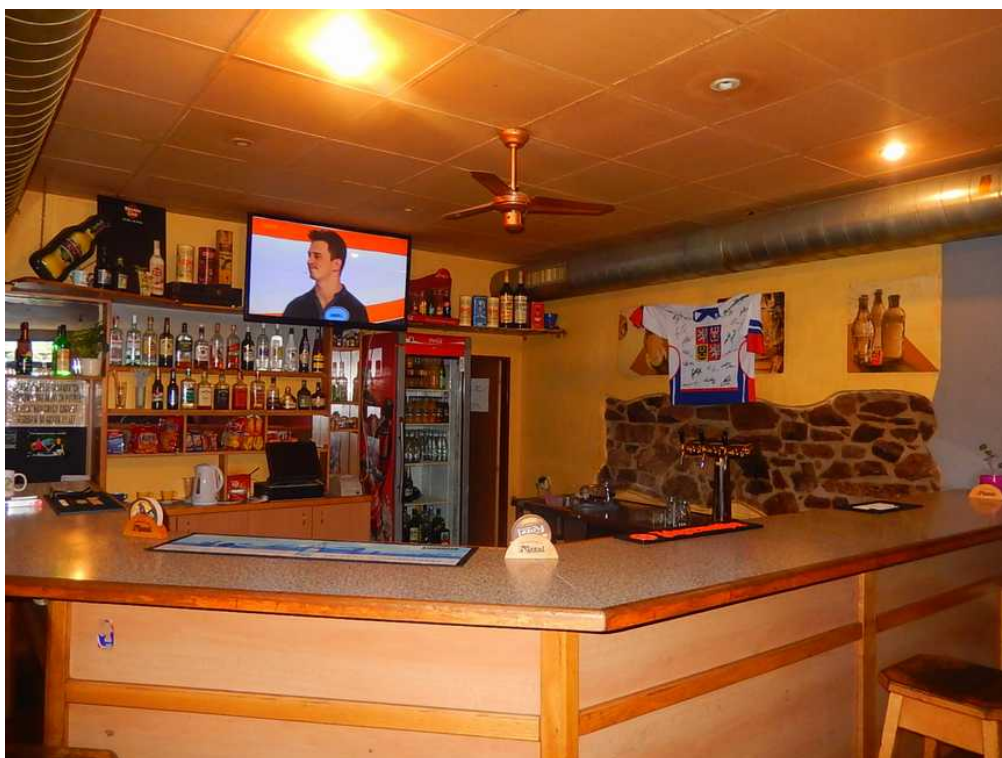
vnitřní schodiště



hotelové pokoje



hotelové pokoje



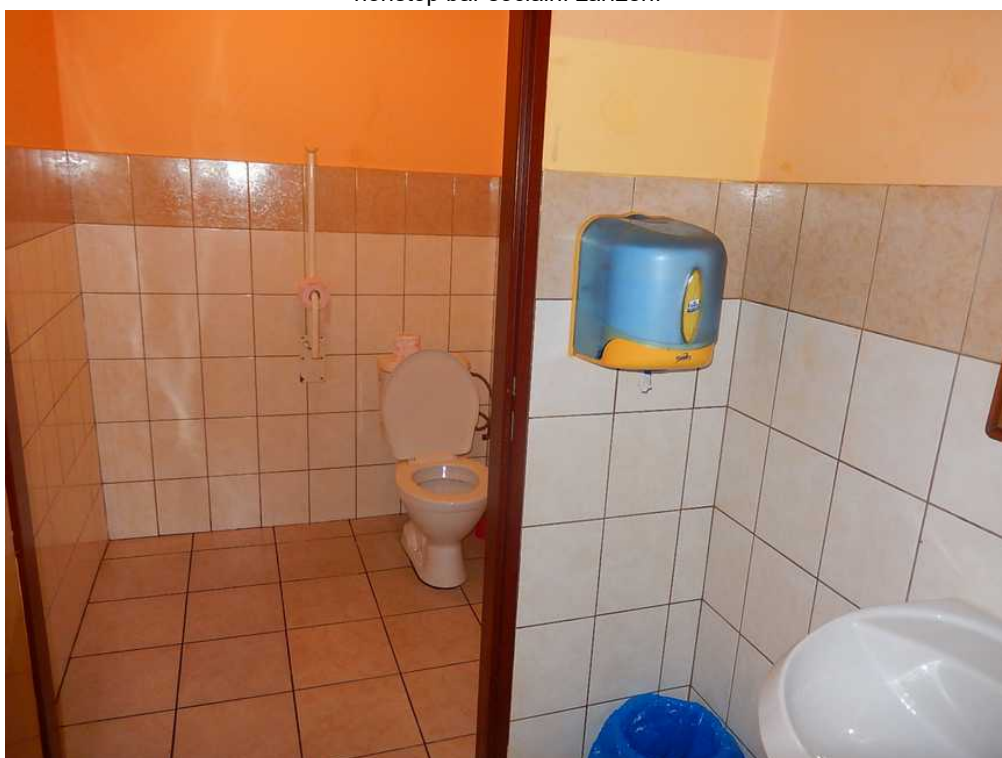
nonstop bar v zadním traktu



nonstop bar v zadním traktu



nonstop bar sociální zařízení



nonstop bar sociální zařízení



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

LIQUIDATORS v.o.s.

IČO 24817465

se sídlem Radhošťská 1942/2, 130 00 Praha 3, jakožto insolvenční správce Dlužníka



ARSTAV s.r.o.

IČO 26030152

se sídlem Radouňka 190, 377 01 Jindřichův Hradec

(Dále jen jako „Pronajímatel“)

a

PROTYNA s.r.o.,

IČO: 639 07 259

Pobřežní 380/2

Karlín, 186 00 Praha,

již zastupuje na základě plné moci

Bc. Radek Houska, nar. 8. 3. 1965,

Sibiřská 390

377 01 Jindřichův Hradec

(na straně druhé jako „Nájemce“)

I.

Úvodní ustanovení

Usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 10. 2016, č. j. KSCB 23/INS 3453/2016-A-79 byl zjištěn úpadek dlužníka: ARSTAV s.r.o., IČO 26030152, se sídlem Radouňka 190, 377 01 Jindřichův Hradec a na majetek dlužníka byl prohlášen konkurs.

Zároveň byla insolvenčním správcem ustanovena společnost LIQUIDATORS v.o.s., IČO 24817465, se sídlem Radhošťská 1942/2, 130 00 Praha 3 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka č. 74568 (dále jen „insolvenční správce“).

I. Vlastnictví pronajímatele

Pronajímatel vlastní pozemek parc. č. 122 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 747 m², jehož součástí je stavba č. p. 165 (bydlení) vše zapsané na LV č. 3943 v katastrálním území Jindřichův Hradec, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec. Tento majetek je předmětem zajištění pohledávek věřitele Česká spořitelna, a.s. Pronajímatel je vlastníkem movitého majetku, který tvoří zařízení výše uvedeného objektu – hotelu Grand hotel Orcl, který sčítá 54 míst v restauraci a 64 lůžek k ubytování. Součástí objektu je rovněž i pivovar.

II. Předmět nájmu

Pronajímatel za podmínek v této smlouvě uvedených přenechává zařízení – **movitý majetek**, který je blíže specifikovaný v přílohách k této smlouvě (Příloha č. 1 Inventurní sestava ke dni 18. 03. 2010 a příloha č. 2 Pivovar –vytčtování) a **nemovitý majetek** (parc. č. 122 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 747 m², jehož součástí je stavba č. p. 165 (bydlení) vše zapsané na LV č. 3943) nájemci, aby ho dočasně užíval k podnikání.

O předání předmětu nájmu bude uzavřen mezi stranami smluvní Protokol.

III. Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci prostor za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti- provozu hotelu.

Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.

IV. Nájemné a jeho úhrada

Nájemné je sjednáno ve výši **15 000 Kč** (slovy: patnáct tisíc korun českých) měsíčně.

K dohodnutému nájmu bude připočteno příslušné DPH dle platných předpisů.

Nájemné je nájemce povinen platit bezhotovostním převodem na účet vedený u Sberbank CZ a.s. na číslo účtu 4211090761/6800. To vždy nejpozději do 15. dne v měsíci, za který se Nájemné platí.

V případě prodlení s placením nájemného i ev. dalších plateb souvisejících s nájmem prostoru, popř. jejich vytčtování, je nájemce na základě této smlouvy povinen zaplatit za každý den prodlení nárok z

prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky.

V případě prodlení s placením nájemného, ev. s úhradou dalších plateb souvisejících s nájmem prostoru za dobu delší než 30 dnů, je oprávněn pronajímatel odstoupit od této smlouvy.

V nájmu není zahrnuta úhrada služeb souvisejících s předmětem nájmu, které bude hradit nájemce přímo tomu, kdo mu tyto služby poskytuje.

Strany se dohodly, že poskytování služeb a energie budou upraveny samostatným dodatkem.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se zavazují respektovat zejména následující vzájemná práva a povinnosti:

- Pronajímatel je povinen přenechat nájemci Předmět nájmu tak, aby ho mohl užívat k provozování Podnikatelské činnosti, po dobu nájmu ho udržovat v takovém stavu, aby mohl tomuto užívání sloužit, a zajistit nájemci jeho narušené užívání.
- Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář, za účelem provozování Podnikatelské činnosti a v souladu s touto smlouvou.
- Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu Předmětu nájmu a drobné opravy související s jeho užíváním.
- Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv úpravy, přestavby či jiné změny Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů. Tyto změny provede nájemce na svůj náklad a ubezpečí; dojde-li těmito změnami ke zhodnocení Předmětu nájmu, pronajímatelé se s nájemcem při skončení nájmu vyrovnají podle měry zhodnocení. Provede-li nájemce tyto změny bez souhlasu pronajímatelů, uvede Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatelé požádají, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatelů Předmět nájmu do původního stavu, můžou pronajímatelé nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- Nájemce je odpovědný za udržování stavu prostor a za provoz v nich a v případě škody vzniklé v souvislosti s jeho činností za tuto odpovídá, včetně za škody způsobené osobami, jímž

umožnil do prostor přístup.

- Nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat slevu z nájmu. V případě provádění oprav a údržby věcí, které má provést pronajímatel, je nájemce povinen sázet omezení užívání prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostor.
- Vynaloží-li nájemce v havarijních případech, nesnese-li oprava prostor odkladu, náklad při opravě, kterou by jinak byl povinen provést pronajímatel, přísluší nájemci náhrada ve výši skutečných nákladů. Nárok na úhradu musí hlásit spolu s příslušnými doklady nájemce pronajímateli písemně do jednoho měsíce po provedení oprav.
- Stavební a jiné větší úpravy než běžné či drobné lze provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že náklady na provedené stavební úpravy hradí po souhlasu pronajímatele nájemce sám a nebudou mu jakkoli refundovány, a to ani po skončení nájmu.
- Nájemce na své náklady provádí úklid v pronajatém prostoru.
- Nájemce je povinen umožnit na požádání pronajímateli přístup do pronajatého prostoru.
- Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě.
- Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by rušil ostatní ve výkonu svých práv v souvislosti s provozováním pronajatého prostoru.
- Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti nájemcem se považuje za hrubé porušení jeho povinností vyplývajících z nájmu.

VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

- Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 1 měsíc.

VII. Jistota

Nájemce zaplatí před podpisem této nájemní smlouvy peněžitou jistotou ve výši **30 000,- Kč** (třicet tisíc korun českých), a to na účet č. ú. **4211090761/6800** Varixilní symbol není nutný.

Pronajimatel po skončení nájmu vrátí nájemci jistotu. Je oprávněn si započíst, co mu nájemce případně z nájmu či za jiné služby, ev. v souvislosti s náhradou škody, dluží. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí do vrácení.

VII. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že ve věcech a záležitostech touto smlouvou přímo neupravených, se jejich vzájemné vztahy řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Smluvní strany si vyhradily, že jakékoli změny či doplňky této smlouvy budou provedeny pouze písemně, a jen písemně uzavřenými doklady o změnách a doplácích mohou být smluvní strany vázány.

V Dne.....

V dne 12.3.2017

 LIQUIDATORS v.o.s. JUDr. Jan Záhnek, Ph.D. (Pronajimatel)	 PROTYNA s.r.o. Raděk Houska na základě plni moci (Nájemce)
--	--

Přílohy:

- Inventurní sestava ke dni 18. 3. 2010
- Pívovar- vyúčtování
- Plná moc od společnosti PROTYNA s.r.o.

DVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Všeobecného úřadu Jiřidářských Hradů
poř. č. legalizace: 31/17/17
všeobecně podapsal: Jméno: Raděk Houska
Jméno, příjmení: Raděk Houska
d.č. 1.9.1968 v. Václav
datum a místo narození: 1.9.1968 v. Václav
7. Hradec Králové 340/17
adresa místa trvalého pobytu: ul. Na Mlýnské 100/17
Česká republika - adresa ověřování: ul. Na Mlýnské 100/17
Česká republika
d.č. 31/17/17
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly ověřeny osobní
údaje, uvedené v této ověřovací doložce: 13.03.2017
Jméno, příjmení a podpis ověřující: Václav Houska
míst. úřad vyznačen: OTK (Ověřování) 13.03.2017

Pečtní Radka

