



PŘÍLOHA č. 4

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3560-36/2019

o ceně nemovité věci - budovy obč. vyb. č.p. 3338 na pozemku parcele číslo 461/2, situované na katastrálním území Moravská Ostrava a v obci Ostrava.

Objednavatel znaleckého posudku:

Statutární město Ostrava
Magistrát města Ostravy
Prokešovo náměstí 8
729 30 Ostrava

Účel znaleckého posudku:

ocenění nemovité věci pro účely převodu.

Dle zákona čis. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů čis. 121/2000 Sb., čis. 237/2004 Sb., čis. 257/2004 Sb., čis. 296/2007 Sb., čis. 188/2011 Sb., čis. 350/2012 Sb., čis. 303/2013 Sb., čis. 340/2013 Sb., čis. 344/2013 Sb., čis. 228/2014 Sb. a čis. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR čis. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky čis. 199/2014 Sb., čis. 345/2015 Sb., čis. 53/2016 Sb., čis. 443/2016 Sb. a čis. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 21.2.2019 znalecký posudek vypracoval:

[Redacted signature]

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Paskově 25.2.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - budovy občanské vybavenosti č.p. 3338, na pozemku parcele číslo 461/2, situované na katastrálním území Moravská Ostrava a v obci Ostrava, byl vypracován na základě objednávky číslo 0570/2019/137/20 vystavené objednatelem znaleckého posudku dne 18.2.2019. Aktualizace znaleckého posudku číslo 3375-19/2017 ze dne 9.5.2017.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Budova obč. vyb. č.p. 3338
Adresa předmětu ocenění:	Zámecká 3338 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava
LV:	1987
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Moravská Ostrava
Počet obyvatel:	290 450

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídku a zaměření provedl znalec osobně dne 10.4.2017 a následně dne 21.2.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 12.2.2019, vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem pro Statutární město Ostrava, list vlastnictví 1987 katastrální území Moravská Ostrava
- informace o pozemku parcele číslo 461/2, LV 3000 katastrální území Moravská Ostrava, nahlížení do katastru nemovitostí, platnost k 22.2.2019
- kopie katastrální mapy, mapový list DKM katastrální území Moravská Ostrava
- platná Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy
- platný územní plán města Ostravy
- částečná výkresová dokumentace oceňovaného stavebního objektu, stavební úpravy budovy, vyhotovená Ing. D. Boucným, v měs. červenci rok 2010
- nájemní smlouva ze dne 4.12.2013 uzavřená mezi pronajímatelem - Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, Prokešovo náměstí 8, 729 29 Ostrava, IČ 00845451 a nájemcem - [REDAKCE]
- smlouva o nájmu nebytových prostor č. 01/2006 ze dne 29.9.2006 uzavřená mezi pronajímatelem - Zdenek Sartoris, IČ 40278689 a nájemcem ALAGAS s.r.o., IČ 27768601
- dodatek č. 4 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 01/2006 ze dne 8.1.2014
- smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 13.2.2018 uzavřená mezi pronajímatelem - [REDAKCE] a nájemcem - [REDAKCE]
- informace sdělené vlastníkem nemovité věci
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem dne 10.4.2017 a následně dne 21.2.2019.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Z předložených podkladů vyplývá, že vlastníkem oceňované nemovité věci - budovy občanské vybavenosti č.p. 3338, situované na katastrálním území Moravská Ostrava a v obci Ostrava, je ke dni ocenění [REDAKCE]. Pozemek parcela číslo 461/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 138 m², na kterém je oceňovaná budova postavena, je ve vlastnictví Statutárního města Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava, IČ 00845451. Správa nemovitosti ve vlastnictví obce je svěřena Městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava-Moravská Ostrava, IČ 00845451-002. Vlastnické právo k oceňované nemovité věci, budově občanské vybavenosti č.p. 3338, je omezeno zástavním právem smluvním, viz zápis v oddílu C listu vlastnictví, který je přílohou znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Prohlídkou a zaměřením bylo zjištěno, že skutečný stav oceňovaného stavebního objektu v základních rozměrech odpovídá předložené výkresové dokumentaci.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc, budova občanské vybavenosti č.p. 3338, je situována na katastrálním území Moravská Ostrava, v centrální části města Ostrava, na území vedeném v platném územním plánu jako plochy smíšené - bydlení a občanské vybavení. Oceňovaná budova se nachází u křižovatky městských komunikací ul. Zámecká a ul. Purkyňova, v těsné blízkosti Masarykova náměstí. Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt s plochou střechou, který je užíván nájemci jako BISTRO a NEHTOVÉ STUDIO.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Budova č.p. 3338.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

1. Budova č.p. 3338

Jedná se o přízemní nepodsklepenou budovu č.p. 3338 postavenou na pozemku jiného vlastníka parcele číslo 461/2. Budova byla dána do užívání v roce 1977, kolaudační rozhodnutí čís. 945/77 ze dne 30.11.1977. Ke dni ocenění je budova užívána nájemci a to z převážné části jako BISTRO a zbývající část jako NEHTOVÉ STUDIO. V průběhu užívání byly na budově prováděny stavební úpravy a výměny některých konstrukcí a vybavení. Poslední stavební úpravy byly provedeny v roce 2012. Jednalo o výměnu střešní krytiny na ploché střeše a celkovou rekonstrukci vnitřních prostor užívaných jako BISTRO. V těchto prostorách byly provedeny tyto úpravy:

- nové podhledy stropu (sádkokarton)
- opravy vnitřních omítek a keramické obklady stěn
- výměna výkladců a dveří
- nové podlahy
- nové vnitřní instalace elektro, vody a kanalizace
- nové hygienické vybavení.

Vzhledem k provedeným stavebním úpravám provedl znalec pro výpočet opotřebení analytickou metodu výpočtu.

Podle uzavřených smluv o nájmu nebytových prostor, předložených vlastníkem oceňované nemovité věci, je výše smluvního nájemného následná:

- část budovy o podlahové ploše 78,40 m² je pronajata nájemci za nájemné ve výši 50 000,- Kč (bez DPH) / měs.
- část budovy o podlahové ploše 27,87 m² je pronajata nájemci za nájemné ve výši 16 000,- Kč (bez DPH) / měs..

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p. 3338

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(10,65*12,95)	=	137,92

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	137,92 m ²	2,58 m	355,83
Součet	137,92 m ²		355,83

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	355,83 / 137,92	= 2,58 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	137,92 / 1	= 137,92 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP, vč. podezdívky a (10,65*12,95*3,68) zastřešení)		=	507,54 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP, vč. podezdívky a zastřešení)	NP	507,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		507,54 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100	0,46	7,04
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,41

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,06	42	150	28,00	1,9768
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100,00	0,46	7,04	8,15	42	145	28,97	2,3611
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	9,38	42	145	28,97	2,7174
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,18	42	115	36,52	2,6221
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,36	7	40	17,50	0,5880
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,70	17	35	48,57	0,3400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	70,00	1,00	5,11	5,92	7	50	14,00	0,8288
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	30,00	1,00	2,19	2,54	42	65	64,62	1,6413
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,82	42	60	70,00	2,6740
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,59	7	40	17,50	0,4533
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	30,00	1,00	0,96	1,11	27	45	60,00	0,6660
11. Dveře	S	3,70	70,00	1,00	2,59	3,00	7	55	12,73	0,3819
11. Dveře	S	3,70	30,00	1,00	1,11	1,28	27	50	54,00	0,6912
13. Okna	S	5,80	70,00	1,00	4,06	4,70	7	50	14,00	0,6580
13. Okna	S	5,80	30,00	1,00	1,74	2,01	42	60	70,00	1,4070
14. Povrchy podlah	S	3,30	70,00	1,00	2,31	2,67	7	45	15,56	0,4155
14. Povrchy podlah	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,15			70,00	0,8050
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,55	7	25	28,00	1,5540
16. Elektroinstalace	S	5,90	50,00	1,00	2,95	3,41	7	35	20,00	0,6820
16. Elektroinstalace	S	5,90	50,00	1,00	2,95	3,41	27	45	60,00	2,0460
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,85	7	40	17,50	0,3238
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,85	27	40	67,50	1,2488
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,79	7	55	12,73	0,2279
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,79	42	60	70,00	1,2530
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,46			35,00	0,1610
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,31	7	35	20,00	0,4620
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100,00	0,46	0,87	1,01	7	25	28,00	0,2828
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	70,00	1,00	2,94	3,40	7	35	20,00	0,6800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	30,00	1,00	1,26	1,46			70,00	1,0220
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,09			25,00	1,2725
Opotřebení:										32,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 669,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9679

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 1,1140

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8641

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1890

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 6 133,68

Plná cena: 507,54 m³ * 6 133,68 Kč/m³

= 3 113 087,95 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 32,4 % /100)	*	0,676
Budova č.p. 3338 - zjištěná cena	=	2 104 447,45 Kč
Rekapitulace nákladových cen:		
Budova č.p. 3338	=	2 104 447,45 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	2 104 447,45 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Roční nájemné z pozemku:	82 000,- Kč

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
NEHTOVÉ STUDIO	27,87	6 889,13	16 000,-	192 000,-
BISTRO	78,40	7 653,06	50 000,-	600 000,-
Výnosy celkem				792 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	792 000,- Kč
Roční nájemné z pozemku:	-	82 000,- Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
$792\,000,00 \cdot 40\%$	-	316 800,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	393 200,- Kč
Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:		
$792\,000,- \cdot 50\%$	=	396 000,- Kč
Míra kapitalizace 6,50 %	/	6,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	6 092 307,70 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti
Ocenění nákladovým způsobem	CN = 2 104 447,45 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV = 6 092 307,70 Kč
Rozdíl	R = 3 987 860,25 Kč
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny A):	

CV * 1,15

= 7 006 153,85 Kč

Budova č.p. 3338 - zjištěná cena

= **7 006 153,85 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Budova č.p. 3338

7 006 153,90 Kč

Výsledná cena - celkem:

7 006 153,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

7 006 150,- Kč

slovy: Sedmmilionůšesttisícjednostopadesát Kč.

Cenu nemovité věci - budovy občanské vybavenosti č.p. 3338 stojící na pozemku jiného vlastníka parcele číslo 461/2, situované na katastrálním území Moravská Ostrava a v obci Ostrava, podle předpisů platných ke dni ocenění, tj. Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb. a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., stanovují částkou 7 006 150,- Kč.

Odhad obvyklé ceny

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, v § 2 odst. (1) zakotvil termín obvyklá cena. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, po případě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v nuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti trhu, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí hodnota majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Po posouzení všech těchto okolností, s ohledem na zjištěné poměry nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě a dále uvedeným skutečností:

- budova je umístěna v centrální části města, v lokalitě kde ceny stavebních pozemků jsou cenovou mapou stanoveny ve výši 15 000,- Kč/m²
- při výpočtu ceny objektu výnosovým způsobem byla výše nájemného převzata z uzavřených platných smluv

- prodeje obdobných objektů v této lokalitě nebyly realizovány, odhaduji obvyklou cenu nemovité věci - budovy občanské vybavenosti č.p. 3338 na pozemku jeho vlastníka parcele číslo 461/2, situované na katastrálním území Moravská Ostrava a v obci Ostrava, částkou 7 006 150,- Kč, t.j. ve výši určené podle oceňovací vyhlášky Ministerstva financí ČR čis. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky čis. 199/2014 Sb., čis. 345/2015 Sb., čis. 53/2016 Sb., čis. 443/2016 Sb. a čis. 457/2017 Sb., což odpovídá stanovisku Ministerstva financí ČR a rovněž metodice Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Je nutno si uvědomit, že skutečnou reálnou prodejní cenu (obvyklou) určuje pouze trh, nabídka a poptávka. Provedený odhad obvyklé ceny je informativní a vycházel z dostupných podkladů v daném místě a čase.

V Paskově 25.2.2019

[Redacted signature]



[Redacted text]

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

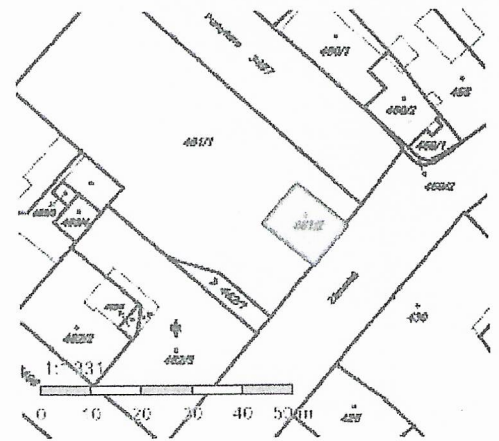
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.4.1991, Spr. 1886/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví : ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3560-36/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3560-36/2019.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 151/22
Okres: Ostrava (554821)
 katastrální území: Moravská Ostrava (713820)
Číslo listu: 3000
Průměr v m: 138
Typ pozemku: Parcela katastru nemovitostí
Průmysl: DKM
Účel výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Průřez pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Číslo na pozemku: 0,00000



Restriční jiny oprávnění

Státní město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, náměstí Dr. E. Beneše 555/6, Moravská Ostrava, 72929 Ostrava

Způsob ochrany nemovitosti

Neposkytovány žádné způsoby ochrany.

Katastr BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Neposkytována žádná omezení.

Jiné zápisy

Neposkytovány žádné jiné zápisy.

Katastrální úřad je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální území Ostrava

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.02.2019 10:00:00.

**© 2019 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Pod síňovým 102/19, 70200 Ostrava, ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Pod síňovým 102/19, 70200 Ostrava, ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Pod síňovým 102/19, 70200 Ostrava, ČR**

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR Č. 01/2006

Učastníci smluvní strany:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
(Léze jen pronajímatele“)

ALACAS s.r.o.
IČ: 277 68 601
DIČ: CZ27768601
Sídlo: Heřmanická 42/1220, 710 00 Slezská Ostrava
[REDACTED]
(Léze jen nájemce“)

Učastníci nýže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě úplného konsensu o všech dále uvedených ustanoveních a v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 116/90 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků

smlouvu o nájmu nebytových prostor takto:

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatele je mimo jiné vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitosti úřadu v Ostravě pro katastrální území Moravská Ostrava, a to objektu občanské vybavenosti – domu postaveného na parcele č. 461/2, zaps. na LV č. 1987, který jako příloha č.1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Pronajímatele pronajímá touto smlouvou nebytové prostory nacházející se v nemovitosti označené sub 1. tohoto článku, a to:

Označení nebytových prostor	Výměra v m ²
obchodní plocha	53,72
kancelář	15,51
sociální zařízení	9,17
celkem	78,40 m²

Smluvní strany činí nesporným, že nájemce tedy na základě této smlouvy užívá část nebytových prostor o celkovém rozsahu 78,40 m², druhá část předmětných nebytových prostor je pronajata jinému nájemci.

Článek II. Účel nájmu

Nájem nájmu nebytových prostor je jejich užívání k obchodní činnosti, a to jako prodejny květin.
Právní oprávnění nájemce tvoří jako příloha č.2 nedílnou součást této smlouvy.

Článek III. Doba nájmu

Nájem nebytových prostor se sjednává od 1. 10. 2006 na dobu neurčitou. Smlouvu lze rušit
přetrváním dohodou smluvních stran. Smlouvu lze také ukončit oboustranně výpovědí, a to z důvodů
stanovených v ust. § 9 odst. 2, 3 zák. č. 116/90 Sb. v platném znění, přičemž výpověď musí být písemná
a musí být doručena druhé smluvní straně.

Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení
písemné výpovědi druhé straně.

V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž
placením je spojeno s nájmem, více než o jeden měsíc a pronajímatel mu z tohoto důvodu dá
výpověď, je výpovědní lhůta 30-ti denní a počíná běžet ode dne následujícího po dni doručení písemné
výpovědi nájemci.

Článek IV. Výše nájemného a způsob placení

Nájemce je povinen platit nájemci za podnájem výše uvedených nebytových prostor nájemné ve výši
190 500 Kč - DPH / měsíc.

Nájemce se rovněž zavazuje do 10 dnů od data podpisu této podnájemní smlouvy uhradit kauci, která
bude odpovídající měsíčnímu nájmu, tj. 190 500 Kč.

Nájemné a služby budou hrazeny čtvrtletně na účet pronajímatele vedený u [redacted],
[redacted], a to na základě vystavené faktury. Zdanitelné plnění u nájemného je vždy 1.
dne v prvním měsíci kalendářního čtvrtletí, nájemce je povinen uhradit nájem a rovněž služby vždy do
15. dne v prvním měsíci kalendářního čtvrtletí.

Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část
nájemné pronajímatelem vrácena do 10 dnů po skončení nájmu a vyklízení pronajatých prostor ([redacted]).

Obě smluvní strany dohodly, že se služby budou hrazeny, takto:

Služby:

tepelná energie - bude rozúčtováno na základě vyúčtování skutečné spotřeby od dodavatele, tj. Česká
energetická společnost a dále přefakturováno, a to rozdílem mezi skutečnou spotřebou na hlavním
vodoměru, který je umístěn ve vedlejší prodejně o výměře 27,87 m² a na podružném vodoměru,
který je umístěn v prodejně, která je předmětem této smlouvy.

elektrická energie - nájemce je povinen nájemci hradit čtvrtletní zálohy za spotřebu elektrické energie
všechných nebytových prostor, a to ve výši za každý kalendářní měsíc částku
140 000 Kč/měsíc, tj. 4 800 Kč/čtvrtletně.

Skutečná spotřeba elektrické energie pak bude rozúčtována na základě vyúčtování skutečné spotřeby jednou ročně, a to nejpozději do 60 dnů po obdržení vyúčtování od dodavatele, tj. Severomoravská energetika, a.s.

Spotřeba plynu - nájemce je povinen nájemci hradit čtvrtletní zálohy na spotřebu plynu vyše uvedených nebytových prostor částku ve výši 8 800 Kč čtvrtletně.

Skutečná spotřeba plynu pak bude přefakturována na základě vyúčtování skutečné spotřeby, a to nejpozději do 60 dnů po obdržení vyúčtování skutečné spotřeby za dané období od dodavatele, tj. Severomoravská plynárenská, a.s.

Uzávěrka smlouvy se dohodly, že výši nájemného lze změnit pouze 1x ročně pro vzájemně dohodě zúčastněných stran, a to s ohledem na procentuální míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Uzávěrka smlouvy činí nesporným, že nájemné za užívání předmětných nebytových prostor podle odst. 1 této částky bylo sjednáno s ohledem k výhodnosti a atraktivnosti polohy nebytových prostor výše uvedené.

V případě prodlení nájemce s placením nájemného, respektive ceny služeb či médií je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Pokud by prodlení ze strany nájemce s úhradou uvedených plateb bylo delší než 45 kalendářních dnů, započítá se smluvní pokuta počínaje následujícím kalendářním dnem na 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu, nájemce v této souvislosti prohlašuje, že si předmětné nebytové prostory důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám, a to že tyto prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu. Pronajímatel předá prostory v jejich současném stavu a o předání bude sepsán předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami.
- b) zajistit pojištění objektu, v němž se nachází předmětné nebytové prostory,
- c) pronajímatel tímto souhlasí s předáním prostor nájemci v řádném a užitelném stavu, která odpovídá účelu předmětu nájmu a účelu této smlouvy.

2. Nájemce je povinen:

- a) užívá nebytové prostory výlučně ke sjednanému účelu a hradit veškeré náklady spojené s užíváním a udržováním těchto prostor, jakož i náklady na služby s užíváním nebytových prostor spojené, to vše v rozsahu a za podmínek vyplvajících z dalších ustanovení této smlouvy,
- b) provádět obvyklé udržování a drobné úpravy předmětu nájmu včetně údržby (t.j. čistoty a vzhlednosti) bezprostředně přilehlé komunikace (chodníku). Nájemce je povinen hradit náklady spojené s tímto obvyklým udržováním a provozem a drobné opravy předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- c) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit

provádění těchto i jiných nebytových oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.

- 6) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných odborných úprav nebytových prostor, rovněž tak jakéhokoliv zásahu do podstaty nemovitosti,
- 7) odpovídat pronajímateli veškerou škodu, která mu v důsledku jeho provozní a jiné činnosti vznikne. Tato odpovědnost platí i ve vztahu k třetím osobám.
- 8) dodržovat veškeré předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožární předpisy, hygienické předpisy, ekologické předpisy, a to jak předpisy obecně závazné, tak předpisy vydané pronajímatelem. Pokud jde o ochranu před požárem, zavazuje se nájemce plnit, zejména povinnosti:
 - v případě změny užívání nebytových prostor předložit vyjádření příslušného státního požárního útvaru pověřenému pracovníkovi pronajímatele,
 - opatřit s ohledem na požární nebezpečí předepsané množství a druh věcných prostředků požární ochrany,
 - zajistit trvalou provozuschopnost věcných prostředků požární ochrany umístěných v nebytových prostorách v souladu s platnými právními předpisy,
 - zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, vznik každého požáru a poruchu technického zařízení mající vliv na požární bezpečnost objektu neprodleně ohlásit majiteli,
 - provádět nebo zajistit provádění preventivních požárních prohlídek v pronajatém objektu v souladu s platnými právními předpisy,
 - zajistit proškolení všech pracovníků, kteří se s jeho vědomím zdržují v nebytových prostorech, v souladu s právními předpisy,
 - ustanovit požární hlídku, vyvěsit požární řád a poplachové směrnice,
- 9) zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky elektrických a jiných zařízení, které jsou nebo budou trvalou součástí pronajatých nebytových prostor,
- 10) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot,
- 11) zdržet se užívání nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou vymezením zasahoval do užívání nebytových prostor v objektu nebo do užívání okolní nemovitosti,
- 12) nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob tohoto účelu vymezených,
- 13) zajistit řádnou péči o pronajaté nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením,
- 14) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých nebytových prostorách proti zničení,
- 15) zajistit, aby jeho zaměstnanci jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se nebytové prostory nacházejí, respektovali veškerá bezpečnostní, protipožární a jiné výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem,
- 16) umožnit kdykoliv na požádání pronajímateli kontrolu nebytových prostor za účelem zjištění, zda nájemce užívá nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem a zda plní své další povinnosti vyplývající z této smlouvy, jakož i ze zákona č. 116/90 Sb., v platném znění, i za účelem provedení potřebných revizí, údržby a oprav,

10. po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení předat nebytový prostor pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícímu stavu, v němž jej převzal,
11. nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. V případě neupravených otázek se tento smluvní vztah řídí zák. č. 116/90 Sb., v platném znění, jakož i ustanoveními obecně závaznými právními předpisy.
2. Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze vzájemně odsouhlasenými písemnými projevy smluvních stran, které budou označeny jako dodatek a vzestupně číslovány.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem 1. 10. 2006.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že smlouva byla uzavřena na základě jejich svobodné vůle, určitě, srozumitelně vážně, nikoliv v tísní a na základě nevýhodných podmínek, což svědčí svými níže uvedenými podpisy.
6. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přejdou na eventuální právní zástupce obou smluvních stran.
7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.


U Karviné dne 29.9.2006



pronajímatel

ALAGAS s.r.o.

Hofmanjchů 42/1220



nájemce

Splatnost čtvrtletního nájemného je vždy do 10. dne v kalendářním měsíci příslušného čtvrtletí s výjimkou nájemného za I.čtvrtletí, které je splatné do 10. dnů od převzetí splátkového a platebního kalendáře na příslušný kalendářní rok.

Pronajímatel je povinen vystavit nájemci splátkový a platební kalendář se všemi náležitostmi daňového dokladu dle § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů na celý kalendářní rok nejpozději do 31.01. každého roku.

V ostatních bodech zůstává smlouva nezměněna.

V Karviné dne 21. 2. 2014



Pronajímatel



Nájemce

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Uvedené smluvní strany:

Pronajímatel:

Bankovní spojení:

(dále jen pronajímatel“)

Nájemce:

02109352 (neplátce DPH)

(dále jen nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

smlouvu o nájmu nebytových prostor takto:

Článek I. Předmět nájmu

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Pronajímatel je na základě kupní smlouvy vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu v Ostravě pro katastrální území Moravská Ostrava, a to v objektu občanské vybavenosti - domu postaveného na parcele č.461/2 (Zámecká č.p. 3338, Ostrava; LV 1987) a je oprávněn výše uvedenou nemovitost pronajímat.

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nebytové prostory nacházející se v nemovitosti nájemci a nájemce tyto prostory do nájmu přijímá, a to za podmínek uvedených v této smlouvě:

Učastní se o tyto nebytové prostory:

Místnosti č.:	01	o velikosti	22,15 m ²	- prodejna
	03	o velikosti	1,17 m ²	- WC
	04	o velikosti	1,04 m ²	- WC
	05	o velikosti	1,30 m ²	- WC
	07	o velikosti	1,04 m ²	- WC
	08	o velikosti	1,17 m ²	- WC

celkem tedy 27,87 m²

Smluvní strany činí nesporným, že nájemce tedy na základě této smlouvy užívá část nebytových prostor celkovém rozsahu 27,87 m², další části předmětných nebytových prostor je pronajata jiným nájemcům.

Článek II.

Účel nájmu

Účelem nájmu nebytových prostor je jejich užívání k obchodní činnosti, a to jako provozování **nebytového studia**.

Článek III.

Doba nájmu

Nájem nebytových prostor se sjednává od 1.3. 2018 na dobu neurčitou. Smlouvu lze rušit písemnou dohodou smluvních stran. Smlouvu lze také ukončit oboustranně výpovědí, přičemž výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně.

Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, je prodlení s užíváním je spojeno s nájmem, více než o jeden měsíc a pronajímatel mu z tohoto důvodu dá výpověď, je výpovědní lhůta 30-ti denní a počíná běžet ode dne následujícího po dni doručení písemné výpovědi nájemci.

Článek IV.

Výše nájemného a způsob placení

Nájemce je povinen platit pronajímateli za pronájem výše uvedených nebytových prostor nájemné ve výši **16.000,- Kč / měsíc**.

Uvedené nájemné je v souladu s §56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a je osvobozeno od daně z přidané hodnoty.

V případě, že by se nájemce stal v průběhu nájemního vztahu plátcem daně z přidané hodnoty, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli.

Nájemce se rovněž zavazuje do 10 dnů od data podpisu této nájemní smlouvy uhradit kauci (není zahrnuta v daně z přidané hodnoty), která činí jednonásobek měsíčního nájmu, t.j. 16.000 Kč. Tato kauce může být pronajímatelem použita (započtena) na úhradu jeho pohledávek za nájemcem po ukončení nájemní smlouvy. V případě ukončení nájemního vztahu bude kauce, resp. její nevyužitá část, nájemci vrácena.

Nájemné bude hrazeno měsíčně na účet pronajímatele vedeného u **ČKFB** a to podle vystaveného splátkového kalendáře (daňového dokladu). Měsíční nájemné je považováno za splnění v souladu s ustanovením § 21 odst. 8 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Den splnění těchto dílčích (měsíčních) plnění pro účely zákona o dani z přidané hodnoty je vždy první den každého kalendářního měsíce. Splatnost měsíčního nájemného je vždy do 10. dne příslušného měsíce.

Pronajímatel je povinen vystavit nájemci splátkový a platební kalendář se všemi náležitostmi daňového dokladu dle §28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů na celý kalendářní rok nejpozději do 31.01. každého roku.

Nájemce je povinen tyto úhrady (faktury) uhradit řádně a včas ve stanovených termínech. Nájemce je povinen tyto úhrady (faktury) uhradit řádně a včas ve stanovených termínech.

V případě předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemného pronajímatelem vrácena do 15 dnů po skončení nájmu a vyklizení pronajatých prostor (ukončení nájmu) a celkovém vyřešení všech závazků a pohledávek.

Nájemce a pronajímatel se smluvní strany dohodly, že se služby budou hrazeny, takto:

Podrobně uváděná energie:

Spotřeba a stočné - bude rozúčtováno na základě vyúčtování skutečné spotřeby od dodavatele a dále přefakturováno, a to rozdílem mezi skutečnou spotřebou na podružném vodoměru, který je umístěn ve vedlejší prodejně o výměře 78,4 m² a hlavním vodoměrem, který je umístěn v prodejně, která je předmětem této smlouvy.

Nájemné rokem následujícím po uzavření této smlouvy může být nájemné valorizováno o úředně zveřejněný roční klouzavý průměr celkové inflace (*dále jen "inlace"*) za předchozí rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

Obě strany činí nesporným, že nájemné za užívání předmětných nebytových prostor podle této smlouvy bylo sjednáno s ohledem k výhodnosti a atraktivnosti polohy nebytových prostor v rámci města.

V případě prodlení nájemce s placením nájemného, respektive ceny služeb či médií je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Pokud by prodlení ze strany nájemce s úhradou uvedených plateb bylo delší než 45 kalendářních dnů, vyjádří se smluvní pokuta počínaje následujícím kalendářním dnem na 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- 1. předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu, nájemce v této souvislosti prohlašuje, že si předmětné nebytové prostory důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám, a to že tyto prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu.
- 2. pronajímatel tímto souhlasí s předáním prostor nájemci v řádném a užitelném stavu, která odpovídá účelu předmětu nájmu a účelu této smlouvy.

2. Nájemce je povinen:

- 1. užívat nebytové prostory výlučně ke sjednanému účelu a hradit veškeré náklady spojené s užíváním a udržováním těchto prostor, jakož i náklady na služby s užíváním nebytových prostor spojené, to vše v rozsahu a za podmínek vyplívajících z dalších ustanovení této smlouvy,
- 2. provádět obvyklé udržování a drobné úpravy předmětu nájmu. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s tímto obvyklým udržováním a provozem a drobné opravy předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 3. zajišťovat si sám úklid nebytových prostor. Úklid společných prostor zajišťuje pronajímatel.
- 4. oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nebytových oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.

- d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných odborných úprav nebytových prostor, rovněž tak jakéhokoliv zásahu do podstaty nemovitosti,
- e) uhradit pronajímateli veškerou škodu, která mu v důsledku jeho provozní a jiné činnosti vznikne. Toto ustanovení platí i ve vztahu k třetím osobám.
- f) dodržovat veškeré předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožární předpisy, hygienické předpisy, ekologické předpisy, a to jak předpisy obecně závazné, tak předpisy vydané pronajímatelem. Pokud jde o ochranu před požárem, zavazuje se nájemce plnit, tato další povinnosti:
- v případě změny užívání nebytových prostor předložit vyjádření příslušného státního požárního dozoru pověřenému pracovníkovi pronajímatele,
 - umístit s ohledem na požární nebezpečí předepsané množství a druh věcných prostředků požární ochrany,
 - zajistit trvalou provozuschopnost věcných prostředků požární ochrany umístěných v nebytových prostorách v souladu s platnými právními předpisy,
 - zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, vznik každého požáru a poruchu technického zařízení mající vliv na požární bezpečnost objektu neprodleně ohlásit majiteli,
 - provádět nebo zajistit provádění preventivních požárních prohlídek v pronajatém objektu v souladu s platnými právními předpisy,
 - zajistit proškolení všech pracovníků, kteří se s jeho vědomím zdržují v nebytových prostorech, v souladu s právními předpisy,
- g) zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky elektrických a jiných zařízení, které jsou nebo budou trvalou součástí pronajatých nebytových prostor,
- h) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které, by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot,
- i) zdržet se užívání nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou k poměrům zasahoval do užívání nebytových prostor v objektu nebo do užívání okolní nemovitosti,
- j) nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob tomuto účelu vyhrazených,
- k) zajistit řádnou péči o pronajaté nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením,
- l) zabezpečit přiměřených způsobem vlastní majetek v pronajatých nebytových prostorách proti zcizení,
- m) zajistit, aby jeho zaměstnanci jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se nebytové prostory nacházejí, respektovali veškerá bezpečnostní, protipožární a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem,
- n) umožnit kdykoliv na požádání pronajímateli kontrolu nebytových prostor za účelem zjištění, zda nájemce užívá nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem a zda plní své další povinnosti vyplývající z této smlouvy i za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav,
- o) nájemce je po dohodě s pronajímatelem oprávněn umístit na objektu i u vstupních dveří do objektu své firemní označení. Náklady na realizaci hradí podnájemce, který v případě ukončení nájmu toto označení na své náklady odstraní
- p) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení předat nebytový prostor pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícímu stavu, v němž jej převzal,
- q) zajišťovat udržování čistoty a schůdnosti bezprostředně přiléhajících komunikací k nebytovým prostorům, které jsou předmětem nájmu podle této smlouvy, včetně úklidu sněhu v zimním období

- q) nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě.
- r) Nájemce přejímá podpisem této smlouvy prostory uvedené v článku I. smlouvy od pronajímatele do nájmu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že místnosti jsou ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze vzájemně odsouhlasenými písemnými projevy smluvních stran, které budou označeny jako dodatek a vzestupně číslovány.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že smlouva byla uzavřena na základě jejich svobodné vůle, určitě, srozumitelně vážně, nikoliv v tísní a na základě nevýhodných podmínek, což stvrzují svými níže uvedenými podpisy.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení.

V Ostravě dne 13.2.2018



.....
pronajímatel



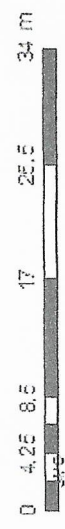
.....
nájemce





22. února 2019

1:500



OSTRAVA!!!

Podrobnosti

Výkresy ÚPO

Datové sady

Vyhledat ...

Tisk

Legenda ÚPO

Nápvověda

1 : 3000

DATOVÉ SADY

INFORMACE Z MAPY

KATASTRÁLNÍ INFORMACE

katastr: Moravská Ostrava

parcela: 461

podlomení: 2

výměra: 138 m²

druh číslování: pozemková

odkaz na ČÚZK: [ČÚZK](#)

původ: DKM

kód druhu pozemku: 13

kód využití: 0

kód katastru: 713520

zvýraznit parcelu

INFORMACE Z ÚPO

Plochy s rozdílným způsobem využití

plochy smíšené - bydlení a občanské

vybavení

odkaz na regulativ

Zastavěné území

kód: 1

1 - zastavěné

Smazat informace z mapy





DODATEK čís. 1

znaleckého posudku čís. 3560-36/2017

o ceně nemovité věci - budovy obč. vyb. č.p. 3338 na pozemku parcele číslo 461/2, situované na katastrálním území Moravská Ostrava a v obci Ostrava.

Objednavatel znaleckého posudku:

Statutární město Ostrava
Magistrát města Ostravy
Prokešovo náměstí 8
729 30 Ostrava

Účel znaleckého posudku:

ocenění nemovité věci pro účely převodu.

Dle zákona čís. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů čís. 121/2000 Sb., čís. 237/2004 Sb., čís. 257/2004 Sb., čís. 296/2007 Sb., čís. 188/2011 Sb., čís. 350/2012 Sb., čís. 303/2013 Sb., čís. 340/2013 Sb., čís. 344/2013 Sb., čís. 228/2014 Sb. a čís. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR čís. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky čís. 199/2014 Sb., čís. 345/2015 Sb., čís. 53/2016 Sb., čís. 443/2016 Sb. a čís. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 21.2.2019 znalecký posudek vypracoval:

[Redacted signature]

Dodatek č. 1 znaleckého posudku obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 1 stranu příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Paskově 12.4.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Dodatek č.1 znaleckého posudku o ceně nemovité věci - budovy občanské vybavenosti č.p. 3338, na pozemku parcele číslo 461/2, situované na katastrálním území Moravská Ostrava a v obci Ostrava, vyhotoveného na základě objednávky číslo 0570/2019/137/20 vystavené objednatelem znaleckého posudku dne 18.2.2019, byl vypracován z důvodu obdržení dalšího podkladu ovlivňujícího výši ceny nemovité věci, dodatek č.1 ke smlouvě o nájmu.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Budova obč. vyb. č.p. 3338
Adresa předmětu ocenění:	Zámecká 3338 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava
LV:	1987
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Moravská Ostrava
Počet obyvatel:	290 450

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídku a zaměření provedl znalec osobně dne 10.4.2017 a následně dne 21.2.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 12.2.2019, vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem pro Statutární město Ostrava, list vlastnictví 1987 katastrální území Moravská Ostrava
- informace o pozemku parcele číslo 461/2, LV 3000 katastrální území Moravská Ostrava, nahlížení do katastru nemovitostí, platnost k 22.2.2019
- kopie katastrální mapy, mapový list DKM katastrální území Moravská Ostrava
- platná cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy
- platný územní plán města Ostravy
- částečná výkresová dokumentace oceňovaného stavebního objektu, stavební úpravy budovy, vyhotovená [redacted], v měs. červenci rok 2010
- nájemní smlouva ze dne 4.12.2013 uzavřená mezi pronajímatelem - Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, Prokešovo náměstí 8, 729 29 Ostrava, IČ 00845451 a nájemcem - [redacted]
- smlouva o nájmu nebytových prostor č. 01/2006 ze dne 29.9.2006 uzavřená mezi pronajímatelem - [redacted] a nájemcem ALAGAS s.r.o., IČ 27768601
- dodatek č. 4 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 01/2006 ze dne 8.1.2014
- smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 13.2.2018 uzavřená mezi pronajímatelem - [redacted] a nájemcem - [redacted]
- dodatek č. 1 ze dne 6.12.2018 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 13.2.2018

- informace sdělené vlastníkem nemovité věci
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem dne 10.4.2017 a následně dne 21.2.2019.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona čis. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů čis. 121/2000 Sb., čis. 237/2004 Sb., čis. 257/2004 Sb., čis. 296/2007 Sb., čis. 188/2011 Sb., čis. 350/2012 Sb., čis. 303/2013 Sb., čis. 340/2013 Sb., čis. 344/2013 Sb., čis. 228/2014 Sb. a čis. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR čis. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky čis. 199/2014 Sb., čis. 345/2015 Sb., čis. 53/2016 Sb., čis. 443/2016 Sb. a čis. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona čis. 151/1997 Sb..

1. Budova č.p. 3338

Jedná se o přízemní nepodsklepenou budovu č.p. 3338 postavenou na pozemku jiného vlastníka, parcele číslo 461/2. Budova byla dána do užívání v roce 1977, kolaudační rozhodnutí čis. 945/77 ze dne 30.11.1977. Ke dni ocenění je budova užívána nájemci a to z převážné části jako BISTRO a zbývající část jako NEHTOVÉ STUDIO. V průběhu užívání byly na budově prováděny stavební úpravy a výměny některých konstrukcí a vybavení. Poslední stavební úpravy byly provedeny v roce 2012. Jednalo o výměnu střešní krytiny na ploché střeše a celkovou rekonstrukcí vnitřních prostor užívaných jako BISTRO. V těchto prostorách byly provedeny tyto úpravy:

- nové podhledy stropu (sádkokarton)
- opravy vnitřních omítek a keramické obklady stěn
- výměna výkladců a dveří
- nové podlahy
- nové vnitřní instalace elektro, vody a kanalizace
- nové hygienické vybavení.

Vzhledem k provedeným stavebním úpravám použil znalec pro výpočet opotřebení analytickou metodu výpočtu.

Podle uzavřených smluv o nájmu nebytových prostor, předložených vlastníkem oceňované nemovité věci, je výše smluvního nájemného následná: -

- část budovy o podlahové ploše 78,40 m² je pronajata nájemci za nájemné ve výši 50 000,- Kč (bez DPH) / měs.

(- část budovy o podlahové ploše 27,87 m² je pronajata nájemci za nájemné ve výši 16 000,- Kč (bez DPH) / měs.)

- na základě dodatku č. 1 ze dne 6.12.2018 se původní sjednané nájemné ve výši 16 000,- Kč / měs. se pro měsíce leden , únor, březen a duben roku 2019 snižuje na 12 000,- Kč/měs., roční nájem tak činí 176 000,- Kč.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p. 3338

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby

zděná

123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(10,65*12,95)	=	137,92

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	137,92 m ²	2,58 m	355,83
Součet	137,92 m ²		355,83

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $355,83 / 137,92 = 2,58$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $137,92 / 1 = 137,92$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP, vč. podezdívky a zastřešení)	(10,65*12,95*3,68)	=	507,54 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP, vč. podezdívky a zastřešení)	NP	507,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		507,54 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100	0,46	7,04
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10

4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,41
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8641

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,06	42	150	28,00	1,9768
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100,00	0,46	7,04	8,15	42	145	28,97	2,3611
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	9,38	42	145	28,97	2,7174
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,18	42	115	36,52	2,6221
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,36	7	40	17,50	0,5880
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,70	17	35	48,57	0,3400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	70,00	1,00	5,11	5,92	7	50	14,00	0,8288
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	30,00	1,00	2,19	2,54	42	65	64,62	1,6413
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,82	42	60	70,00	2,6740
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,59	7	40	17,50	0,4533
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	30,00	1,00	0,96	1,11	27	45	60,00	0,6660
11. Dveře	S	3,70	70,00	1,00	2,59	3,00	7	55	12,73	0,3819
11. Dveře	S	3,70	30,00	1,00	1,11	1,28	27	50	54,00	0,6912
13. Okna	S	5,80	70,00	1,00	4,06	4,70	7	50	14,00	0,6580
13. Okna	S	5,80	30,00	1,00	1,74	2,01	42	60	70,00	1,4070
14. Povrchy podlah	S	3,30	70,00	1,00	2,31	2,67	7	45	15,56	0,4155
14. Povrchy podlah	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,15			70,00	0,8050
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,55	7	25	28,00	1,5540
16. Elektroinstalace	S	5,90	50,00	1,00	2,95	3,41	7	35	20,00	0,6820

16. Elektroinstalace	S	5,90	50,00	1,00	2,95	3,41	27	45	60,00	2,0460
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,85	7	40	17,50	0,3238
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,85	27	40	67,50	1,2488
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,79	7	55	12,73	0,2279
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,79	42	60	70,00	1,2530
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,46			35,00	0,1610
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,31	7	35	20,00	0,4620
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100,00	0,46	0,87	1,01	7	25	28,00	0,2828
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	70,00	1,00	2,94	3,40	7	35	20,00	0,6800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	30,00	1,00	1,26	1,46			70,00	1,0220
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,09			25,00	1,2725
Opotřebení:									32,4 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9679
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1140
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8641
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 133,68
Plná cena: 507,54 m ³ * 6 133,68 Kč/m ³	=	3 113 087,95 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 32,4 % /100)	*	0,676

Budova č.p. 3338 - zjištěná cena = **2 104 447,45 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 3338 = **2 104 447,45 Kč**

Nákladové ceny - celkem = **2 104 447,45 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Roční nájemné z pozemku:	82 000,- Kč

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
NEHTOVÉ STUDIO	27,87	6 315,03	14 666,67	175 999,89
BISTRO	78,40	7 653,06	50 000,-	600 000,-
Výnosy celkem				776 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 775 999,89 Kč
Roční nájemné z pozemku: - 82 000,00 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:
 $775\,999,89 \cdot 40\%$ - 310 399,96 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 383 599,93 Kč

Mínimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:
 $775\,999,89 \cdot 50\%$ = 387 999,95 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 5 969 229,90 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	2 104 447,45 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	5 969 229,90 Kč
Rozdíl	R =	3 864 782,45 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny A):
 $CV \cdot 1,15$ = 6 864 614,38 Kč

Budova č.p. 3338 - zjištěná cena = 6 864 614,38 Kč

C. REKAPITULACE

1. Budova č.p. 3338 6 864 614,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 6 864 614,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 864 610,- Kč

slovy: Šestmilionůosmsetšedesátčtyřitisícešestsetdeset Kč

Cenu nemovité věci - budovy občanské vybavenosti č.p. 3338 stojící na pozemku jiného vlastníka parcele číslo 461/2, situované na katastrálním území Moravská Ostrava a v obci Ostrava, podle předpisů platných ke dni ocenění, tj. Zákona čis. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona čis. 121/2000 Sb., zákona čis. 237/2004 Sb., zákona čis. 257/2004 Sb., zákona čis. 296/2007 Sb., zákona čis. 188/2011 Sb., zákona čis. 350/2012 Sb., zákona čis. 303/2013 Sb., zákona čis. 340/2013 Sb., zákona čis. 344/2013 Sb., zákona čis. 228/2014 Sb. a zákona čis. 225/2017 Sb. a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí České republiky čis. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky čis. 199/2014 Sb., čis. 345/2015 Sb., čis. 53/2016 Sb., čis., 443/2016 Sb. a čis. 457/2017 Sb., stanovují částkou 6 864 610,- Kč.

Odhad obvyklé ceny

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, v § 2 odst. (1) zakotvil termín obvyklá cena. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, po případě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v termínu ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti trhu, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí hodnota majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Po posouzení všech těchto okolností, s ohledem na zjištěné poměry nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě a dále uvedeným skutečnostem:

- budova je umístěna v centrální části města, v lokalitě kde ceny stavebních pozemků jsou cenovou mapou stanoveny ve výši 15 000,- Kč/m²
- při výpočtu ceny objektu výnosovým způsobem byla výše nájemného z uzavřených platných smluv

- prodeje obdobných objektu v této lokalitě nebyly realizovány, odhaduji obvyklou cenu nemovité věci - budovy občanské vybavenosti č.p. 3338 na pozemku jiného vlastníka parcele číslo 461/2, situované na katastrálním území Moravská Ostrava a v obci Ostrava, částkou 6 864 610,- Kč, t.j. ve výši zjištěné podle oceňovací vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., což odpovídá stanovisku Ministerstva financí ČR a rovněž metodice Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Je nutno si uvědomit, že skutečnou reálnou prodejní cenu (obvyklou) určuje pouze trh, nabídka a poptávka. Provedeny odhad obvyklé ceny je informativní a vycházel z dostupných podkladů v daném místě a čase.

V Paskově 12.4.2019



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.4.1991, Spr. 1886 91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví : ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3560-36/2017, dod. č.1 znaleckého deníku.

