

Znalecký posudek č. 1502/67/22

ve věci ocenění věcí nemovitých – školící centrum na ul. Nad Porubkou v Ostravě-Porubě

zpracovala



**OSTRAVSKÁ
ZNALECKÁ**

Znalec: Ostravská znalecká a.s.

Adresa znalce:



Zadavatel:

GAVLAS, spol. s r.o.

Adresa zadavatele:

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1

Účel zpracování:

Ocenění nemovitostí pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13
zákona č. 26/2000 Sb.

Obor/odvětví

Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Datum ocenění:

17. 05. 2022

Datum vyhotovení:

17. 05. 2022

Počet příloh:

6

Počet stránek posudku:

43 (včetně 13 stran příloh)

Počet výtisků:

3 (dva předány zadavateli)

Výtisk číslo:

1

Obsah

Obsah	2
1. ZADÁNÍ	3
2. VÝČET PODKLADŮ	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU	5
3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI	6
3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU	6
3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	6
3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	6
3.5.1. Všeobecné místopisné údaje	6
3.5.2. Základní údaje o nemovitostech	7
3.5.3. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku.....	8
3.5.4. Datum ocenění.....	8
3.5.5. Popis předmětu ocenění	8
3.5.6. Zatížení a omezení vlastnických práv	10
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	11
3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)	12
3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)	13
3.6.3. Metoda srovnávací.....	15
4. POSUDEK	16
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY	16
4.2. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU – ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY.....	16
4.3. OCENĚNÍ METODOU VÝNOSOVOU.....	18
4.3.1. Výnosová metoda – bez zohlednění nájemní smlouvy na dobu určitou.....	18
4.3.2. Výnosová metoda – se zohledněním nájemní smlouvy na dobu určitou.....	20
4.4. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU.....	23
5. ODŮVODNĚNÍ	27
6. ZÁVĚR	28
Znalecká doložka	29
Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1502/67/22	30

1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je ocenění části nemovitého majetku společnosti MBA Kontakt, spol. s r.o. (IČ: 640 87 115), se sídlem Nad Porubkou 2353, 708 00 Ostrava-Poruba, pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Konkrétně se jedná o ocenění nemovitostí zapsaných na výpisu z katastru nemovitostí č. 5938 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, a to:

- pozemek parc.č. 2801/154, jehož součástí je budova č.p. 2353 (admin.),
- pozemek parc.č. 2801/156 - ostatní plocha, jiná plocha.

Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- podklady poskytnuté zadavatelem:
 - výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 5938 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava,
 - částečná projektová dokumentace budovy z roku 2009,
 - smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 02. 01. 2019,
 - smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 30. 01. 2020,
 - kolaudační souhlasy (budova + samostatně zpevněné plochy) z roku 2011,
 - přiznání k dani z nemovitých věcí za rok 2021,
 - nákladové a výnosové ocenění nemovitosti budovy (pro interní potřeby vlastníka),
 - další informace sdělené zástupcem vlastníka budovy.
- podklady z veřejných zdrojů:
 - informace o nemovitostech z databáze www.cuzk.cz,
 - katastrální mapy a ortofotomapy z databáze www.cuzk.cz,
 - informace o nabídkách realitních kanceláří,
 - platný územní plán a aktuální cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy,
 - databáze srovnatelných nemovitostí z programu Octopus,
 - „Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.,
 - Přednáška „Oceňování nemovitostí – Výnosová metoda“ od doc. Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph.D.
- podklady získané vlastní činností:
 - skutečnosti zjištěné na místě,
 - fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření.

3. Nález

3.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že splnění znaleckého úkolu bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Údaje o skutečnostech obsažených v posudku jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení ze strany objednatele, pokud se týká přesnosti informací použitých v posudku.
2. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.
3. Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
5. Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jeho vlastními, profesionálními a nezájatými názory.
6. Závěry učiněné v tomto posudku jsou platné pouze v rozsahu dostupných podkladů a informací a pro daný účel zpracování.

7. Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

3.2. Prohlášení znalce o nezávislosti

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

3.3. Popis postupu při sběru

Za účelem získání dat o hodnocených nemovitostech byla provedena místní šetření dne 20. 04. 2022 v Ostravě-Porubě, kdy byly zjištěny skutečnosti o umístění, využitelnosti, stavu a přístupu k hodnoceným nemovitostem ke dni ocenění.

3.4. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data při prohlídce a skutečnosti zjištěné při zpracování posudku budou dále použity ve výpočtu odhadu hodnoty nemovitostí.

3.5. Výčet sebraných, použitých a vytvořených dat

3.5.1. Všeobecné místopisné údaje

Předmětná nemovitost se nachází ve městě Ostrava (cca 285 tis. obyvatel), v katastrálním území Poruba, v průmyslové zóně při ul. Nad Porubkou. Zóna se nachází při jižním okraji městského obvodu Ostrava-Poruba, ve vzdálenosti cca 10 km od centra města. Napojení na dálnici D1 je možné ve vzdálenosti 3,5 km, frekventovaná komunikace č. I/11 (ul. Rudná) je ve vzdálenosti cca 1 km. Autobusová zastávka MHD se nachází při hranici areálu, na jeho severní straně.

Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou, protože objekt se nachází v atraktivní, etablované a neustále se rozvíjející městské průmyslové zóně „Nad Porubkou“, zastavěné objekty s komerčním charakterem i využitím pro lehký průmysl, s dobrým dopravním napojením na strategickou komunikaci ul. Rudnou a dálnici D1, při okraji spádové oblasti hustě osídleného městského obvodu Ostrava-Poruba s počtem obyvatel cca 65 tis. Dle platného územního plánu se předmětné nemovitosti nachází v plochách lehkého průmyslu. Na jižní straně je areál lemován vodním tokem (potok Porubka) - regulovaným přítokem řeky Odry, s provedenými významnými protipovodňovými opatřeními.

Z pohledu využití oceňované nemovitosti pro administrativu (školicí středisko) se jedná o polohu velmi dobrou, v lokalitě navazující na hustě osídlený městský obvod Poruba, v dosahu dopravního napojení ul. Francouzské na strategickou komunikaci ul. Rudnou. Na přilehlém nádvoří se nachází zpevněná plocha s dostatečnou kapacitou pro parkování (20 parkovacích stání + 2 stání pro invalidy).

3.5.2. Základní údaje o nemovitostech

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 2801/154, jehož součástí je administrativní budova č.p. 2353, a dále pozemek parc.č. 2801/156, který tvoří zejména přilehlé nádvoří s parkovacími a komunikačními plochami ve funkčním celku se stavbou, vše v k.ú. Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Jedná se o budovu kolaudovanou jako novostavbu v roce 2011, a to jako školicí centrum. Ke dni ocenění je objekt ve velmi dobrém stavu, s pravidelnou údržbou.

Hodnocená budova je napojená na veřejné rozvody inženýrských sítí: vodu, elektro a kanalizaci. Budova je vytápěna deskovými otopnými tělesy (tepl vodní vytápění se zdrojem ze dvou elektrických kotlů), ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem.

Nemovitosti jsou pro ocenění uvažovány včetně venkovních úprav (zejména zpevněných ploch a přípojek inženýrských sítí, které nejsou v ocenění samostatně oceněny). Pozemky jsou velmi mírně svažité s orientací k jihu.

Souhrnné údaje o plochách oceňovaných nemovitostí:

Výměra pozemkového celku činí celkem **1 055 m²**, z toho plocha zastavěná oceňovanou budovou je o velikosti 227 m². Souhrnná **výměra vnitřních pronajímatelných (užitných) ploch budovy** činí **383 m²**, z toho v 1.NP budovy jsou prostory pro školicí centrum se zázemím (190 m²) a v 2.NP budovy jsou rovněž prostory pro školicí centrum se zázemím (194 m²). **Započitatelné plochy budovy** (kde plochy balkonů a teras jsou zahrnuty ve výši ½ výměry) činí **380 m²**. Na nádvoří se nachází parkovací kapacita 22 stání.

3.5.3. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 5938 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, je zapsán u oceňovaných nemovitostí jako vlastník:

Vlastník: MBA Kontakt, spol. s r.o. (IČ: 640 87 115)

Adresa:

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmětem hodnocení je nemovitý majetek na výše uvedeném listu vlastnictví, a to budova školicího centra, která je dle předložených podkladů pronajímána společností ALPEX real a.s., jenž budovu dále podnajíá společností European Institut of Business Studies s.r.o.

3.5.4. Datum ocenění

Znalecký posudek je vypracovaný ke dni 17. 05. 2022.

3.5.5. Popis předmětu ocenění

BUDOVY

a) Školicí centrum č.p. 2353

Jedná se o samostatně stojící budovu, která je součástí pozemku parc.č. 2801/154. V katastru nemovitostí je objekt evidován jako budova pro administrativu. Objekt je

dvoupodlažní, nepodsklepený, bez možnosti zřízení podkroví. Oceňovaná budova byla kolaudována v roce 2011, ke dni ocenění je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu (novostavba).

V obou nadzemních podlažích je vždy školicí místnost (cca 66 m²) s chodbou vč. posezení (v 2.NP i terasou), doplněné odpovídajícím zázemím – kancelář, kuchyňka, hygienické zařízení, sklady a úklidová místnost. Dle předloženého kolaudačního souhlasu se jedná o školicí středisko pro 40 osob (2 školicí místnosti pro 20 osob) a 5 zaměstnanců.

Popis budovy, provedení konstrukcí a vybavení:

Základy jsou betonové, s izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná z cihel Porotherm (v tl. 44 cm), vnitřní příčky jsou zděné, případně SDK. Střecha je plochá (zateplená), s krytinou z asfaltových pásů, klempířské konstrukce jsou z FeZn plechu, fasáda je se strukturovanou omítkou, vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Stropy jsou žb monolitické s keramickými vložkami, s kazetovými podhledy nebo SDK. Schodiště je železobetonové s keramickou dlažbou. Podlahy jsou betonové kryté keramickou dlažbou, příp. koberci (zejména obě školicí místnosti). Okna jsou plastová. Vnitřní dveře jsou hladké plné do ocelových zárubní, vstupní dveře jsou hliníkové. Budova je vytápěna pomocí dvou elektrických kotlů s rozvody ÚT, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem (příp. průtokové ohřívače). Další vybavení tvoří EZS, strukturovaná kabeláž nebo požární hydranty. Výtah není proveden.

POZEMKY

Jedná se o pozemky parc.č. 2801/154 a 2801/156, které tvoří pozemkový celek s hodnocenou administrativní budovou č.p.2353. Pozemky jsou velmi mírně svažité s orientací k jihu, s celkovou výměrou 1 055 m². Pozemky jsou napojeny na inženýrské sítě: elektro, vodu a kanalizaci, plyn je v dosahu pozemků. Dle platného územního plánu se pozemky nachází v zóně určené pro lehký průmysl.

Pozemky nádvoří jsou na východní, jižní a západní straně budovy zpevněny a tvoří parkovací a komunikační plochy (zpevněné zámkovou dlažbou), na severní straně je zatravněný pás pozemku. Hodnocený pozemkový celek je bez oplocení.

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 5938, k.ú. Poruba, obec Ostrava, a to tyto:

Parcelní číslo	Výměra [m²]	Druh pozemku, způsob využití
2801/154	232	zastavěná plocha a nádvoří (budova č.p. 2353 – admin.)
2801/156	823	ostatní plocha, jiná plocha

3.5.6. Zatížení a omezení vlastnických práv

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí - LV č. 5938 pro obec Ostrava, k.ú. Poruba, na oceňovaných nemovitostech neváznou žádná věcná břemena ani jiná omezení, která by měla zásadní (negativní) vliv na cenu obvyklou (tržní hodnotu).

V oddíle C listu vlastnictví jsou zapsána tato věcná práva:

- věcné břemeno zemního kabelového vedení váznoucí k pozemku parc.č. 2801/156,
- věcné břemeno vedení a provozování veřejné telekomunikační sítě váznoucí k pozemku parc.č. 2801/156,
- věcné břemeno podzemního vedení veřejné komunikační sítě váznoucí k pozemkům parc.č. 2801/154 a 2801/156,
- věcná břemena vedení kanalizační a vodovodní přípojky ve prospěch hodnoceného pozemku parc.č. 2801/154,
- zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Gomanold, a.s., a dále zákaz zcizení a zatížení nemovitostí po dobu trvání zástavního práva (váznoucí k pozemkům parc.č. 2801/154 a 2801/156),
- zástavní právo exekutorské váznoucí k hodnoceným pozemkům parc.č. 2801/154 (součástí je budova č.p. 2353) a 2801/156.

Negativem je dle předložených podkladů nájemní smlouva sjednaná na dobu určitou, která je uzavřena do 31. 12. 2038, když nájemné je výrazně nižší než obvyklé.

Ve prospěch hodnocených nemovitostí je naopak v oddíle B listu vlastnictví zapsáno věcné břemeno kanalizační a vodovodní přípojky, a dále věcné břemeno chůze a jízdy k okolním

komunikačním pozemkům parc.č. 2801/177, 3007/1 a 3007/5. Tyto skutečnosti mají pozitivní vliv na hodnotu nemovitostí.

Dle podkladů předložených k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

3.6. Metodologie ocenění

Obecné předpoklady pro volbu metody ocenění:

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (nebo tržní hodnoty) oceňovaného nemovitého majetku, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad **obvyklé ceny** nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem, ke skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů nemáme dostatek údajů o srovnatelných sjednaných cenách obdobných nemovitostí (údaje o velikosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovujeme **tržní hodnotu majetku**, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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

Odhad tržní hodnoty je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda nákladového ocenění tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda srovnávací

Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků, stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, a to dle předpisů upravujících měření staveb. Jedná se o zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění novely č. 350/2012 Sb., dále vyhlášku č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a původní normu ČSN 73 40 55 pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá stáří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

Výsledná věcná hodnota nemovitostí stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb (reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení) a hodnoty pozemků.

3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace.

Výnosová hodnota, tj. **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle se určí dle výrazu:

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

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (či málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. státní dluhopisy, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění trvalého výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení prostor

- apod.

Uvedené náklady, hrazené mimo nájemné, se nepodílí na tvorbě výnosu.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

3.6.3. Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány zejména v průběhu uplynulých dvanácti měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svou vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena pro srovnatelné nemovitosti se zohledněním současné situace na trhu.

4. Posudek

4.1. Ocenění - volba metody ocenění, její aplikace, výpočty

Předmětné nemovitosti jsou pro účely stanovení tržní hodnoty hodnoceny **metodou věčné hodnoty (nákladovou metodou)**.

Nemovitosti se dále oceňují **výnosovou metodou**, protože obdobné nemovitosti se v dané lokalitě pronajímají a dosažitelné nájemné v místě obvyklé lze objektivně zjistit. Při stanovení výnosové hodnoty je zohledněno nájemné v souladu se smlouvou uzavřenou na dobu určitou. Nájemné je počítáno ze vztahu pro věčnou rentu, s kapitalizací výnosů v prvním období, a variantou tzv. odložené věčné renty pro druhé zkoumané období. Dále je pro představu o reálné hodnotě majetku (bez výše uvedené nájemní smlouvy) provedena tržní výnosová metoda (metodou věčné renty).

Nemovitosti se rovněž **hodnotí srovnávací metodou**, neboť dle dostupných údajů bylo ke dni ocenění na trhu v dané lokalitě s nemovitostmi s obdobným využitím obchodováno nebo byly nabízeny prostřednictvím realitní inzerce, proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit.

4.2. Ocenění nákladovou metodou – zjištění věčné hodnoty

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny stavby bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno. Opotřebení bylo stanoveno lineárním způsobem.

Budovy

Budova	Pozemek parc.č.	Zastavěná plocha 1.NP [m2]	Podlahová plocha [m2]	Započítatelná plocha [m2]	Obestavěný prostor [m3]	Jednotková cena [Kč/m3]	Reprodukční hodnota [Kč]	Opotřebení [%]	Věčná hodnota [Kč]
Budova č.p. 2353	2801/154	227	383	380	1 588	8 170	12 971 509	11	11 544 643

Reprodukční hodnota budovy celkem činí (po zaokrouhlení) 12 971 500 Kč, věčná hodnota po odpočtu opotřebení činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 11 544 650 Kč.

Ocenění pozemků

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty, v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy platné pro rok 2022 je v případě oceňovaných pozemků uvedena cena ve výši 1 200 Kč/m² - tuto cenu považujeme za výrazně nižší než obvyklou. Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se obvyklé ceny obdobných pozemků pohybují v průměru v rozmezí 1 200 až 5 500 Kč/m² v závislosti na určení územním plánem, velikosti, konkrétním umístění pozemků, dopravním napojení a vybavenosti inženýrskými sítěmi. V předmětné zóně byl např. na konci roku 2021 realizován prodej pozemku s jednotkovou cenou 3 010 Kč/m² (pozemky s výměrou 3 083 m²). V daném případě považujeme za nejlépe odpovídající obvyklé ceně hodnocených pozemků částku 3 500 Kč/m².

Výpočet ceny pozemků

Výměra pozemků	m ²	1 055
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	3 500
Celková cena pozemků	Kč	3 692 500

Tržní hodnota pozemků činí při celkové ploše 1 055 m² celkem 3 692 500 Kč.

Rekapitulace nákladového ocenění	
Budova č.p. 2353 - reprodukční hodnota (po zaokrouhlení)	12 971 500 Kč
Budova č.p. 2353 - věcná hodnota (po zaokrouhlení)	11 544 650 Kč
Pozemky	3 692 500 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	15 237 150 Kč

4.3. Ocenění metodou výnosovou

Výnosová metoda je v tomto případě zpracována **ve dvou variantách**, a to ve stavu **se zohledněním právního zatížení nemovitosti** v důsledku sjednaného nájmu nemovitosti na dobu určitou za nevýhodných podmínek a dále **ve stavu bez zohlednění** této skutečnosti, tzn. ve výši tržní hodnoty **bez zatížení**.

V první variantě výpočtu výnosové hodnoty je stanovena **výnosová hodnota bez zohlednění** omezení nemovitosti v důsledku nájemního vztahu na dobu určitou, za pomoci metody „věčné renty“ využívané při ocenění nemovitosti bez zohlednění obdobných zatížení nemovitosti ve formě omezení volného pronájmu za tržních podmínek, která je pro tento případ stanovena jako pomocná pro vyhodnocení zatížení nemovitosti v kontextu uzavřené nájemní smlouvy a kvantifikaci daného omezení při stanovení srovnávací hodnoty. Výpočet výnosové hodnoty bez zohlednění uzavřené nájemní smlouvy je proveden v kapitole 4.3.1.

V případě výpočtu **výnosové hodnoty se zohledněním omezení nemovitosti** se jedná o aplikaci výnosového přístupu hodnotícího 2 specifické období z hlediska podmínek pronájmu hodnocené budovy. Pro první období je nájemní smlouvou stanoven nájem až do konce roku 2038, když dále byla zohledněna možnost opce nájemního vztahu o 5 let (do konce roku 2043). Druhé období je hodnoceno v kontextu nájemného obvyklého na základě tzv. odložené věčné renty (vše viz výpočty v kapitole 4.3.2.).

4.3.1. Výnosová metoda – bez zohlednění nájemní smlouvy na dobu určitou

Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se uvažuje roční příjem skutečně dosažitelný na trhu z ploch využitelných k pronájmu a příslušně stanoveného nájemného. Pro zjištění výnosové hodnoty jsou uvažovány pronajímatelné prostory v hodnocené budově (celkem 383 m² školicího centra a 22 parkovacích stání na nádvoří budovy).

Zdrojem pro stanovení výnosové hodnoty jsou nájemní vztahy běžně uzavírané ke srovnatelným nebytovým prostorům, kde se srovnatelné obvyklé ceny za pronájem 1 m² nebytových prostor za rok v nemovitostech s obdobným vybavením s umístěním ve srovnatelných lokalitách v případě **komerčních (kancelářských) ploch v obdobných**

objektech pohybuje v rozmezí 1 500 až 2 200 Kč/m²/rok, u parkovacích stání se nájemné pohybuje v rozmezí 1 000 až 1 500 Kč/stání/měsíc. V případě hodnocené budovy bylo pro hlavní plochy budovy (školicí centrum se zázemím) stanoveno nájemné v jednotné výši 1 800 Kč/m²/rok, a pro parkovací stání ve výši 1 000 Kč/stání/měsíc, tj. 12 000 Kč/stání/rok.

Při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100 % všech pronajímatelných ploch a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu, v tomto případě na 90 %. Při ocenění jsme s ohledem na atraktivitu umístění, způsob využití a stav nemovitostí uvažovali s mírou kapitalizace ve výši 6,5 %.

Výpočet výnosové hodnoty

Roční příjmy			
Kanceláře se zázemím		m ²	383
Nájemné		Kč/m ² /rok	1 800
Venkovní plochy		park.stání	22
Nájemné		Kč/stání/rok	12 000
Koeficient snížení nájemného		%	0,90
Nájemné (celkem za rok)		Kč	953 400
Hrubé roční příjmy		Kč	858 060
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	12 971 509
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti	dle daň.přiznání	Kč	5 996
Pojistné z budovy	0,5 promile*RC	Kč	6 486
Běžná údržba a opravy, správa nem.	0,5 % * RC	Kč	64 858
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	38 915
Výdaje celkem	P-V	Kč	116 254
Stabilizovaný výnos		Kč	741 806
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	6,5
Výnosová hodnota	Cv	Kč	11 412 403

Výnosová hodnota nemovitostí bez zohlednění nájemní smlouvy na dobu určitou (do konce roku 2038) byla na základě výše uvedených předpokladů výpočtu stanovena na částku celkem (po zaokrouhlení): **11,41 mil. Kč**

4.3.2. Výnosová metoda – se zohledněním nájemní smlouvy na dobu určitou

Pro konkrétní výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se zohledněním nájemní smlouvy na dobu určitou se uvažují 2 varianty ročního příjmu:

a) Roční příjem uplatněný po dobu určitou do konce roku 2038 (tedy v čase $t=1$ až 17), a to ve výši stávajícího nájmu v souladu s nájemní smlouvou. Smluvní nájemné činí 30 tis. Kč měsíčně, resp. 360 tis. Kč za rok. Základní nájemné (příjem z pronájmu) stanovené dle smlouvy z roku 2019 bylo pro další výpočet upraveno na úroveň roku 2022 na základě inflace z let 2019 až 2021, tj. základní nájem (aktuálně platný) bude tedy použit ve výši 381 923 Kč. S ohledem na skutečnost, že v nájemní smlouvě je sjednána možnost opce ze strany nájemce až o 5 let – do konce roku 2043, a předpoklad jejího uplatnění s ohledem na výhodnou výši nájmu pod úrovní tržního nájemného, je období n let (resp. t) uvažováno v délce celkem 22 let (pro 1.rok výpočtu, tj. rok 2022, je pro zjednodušení kalkulována ½ roku).

b) Druhou část příjmu tvoří úhrn všech zbývajících příjmů získaný v letech $t+1$ a dále, tzn. po roce 2043, kde je uvažováno s nájemným v obvyklé výši (např. na dobu neurčitou nebo dlouhodobé nájemné za tržních podmínek). Tržní nájemné, vztažené na dnešní cenovou úroveň nájemného, bylo pro hlavní plochy budovy (školicí centrum se zázemím - 383 m²) stanoveno v jednotné výši 1 800 Kč/m²/rok, a pro pronajímatelné plochy parkovacích stání (22 stání) ve výši 1 000 Kč/stání/měsíc, tj. 12 000 Kč/stání/rok. **Tržní nájemné by pak za těchto podmínek činilo celkem 953 400 Kč/rok.**

V tomto případě je pro výpočet výnosové hodnoty použit výnosový model založený na kombinaci dvou způsobů kalkulace příjmů po určitou dobu, kdy v případě 1. období do konce roku 2038, resp. 2043, jsou příjmy (tj. konstantní nájem po určitou dobu) diskontovány na současnou hodnotu – tzv. dočasná renta po dobu 16,5 + 5 let (základní délka + prolongace nájemce o 5 let); a pro druhé období je predikován výnos všech zbývajících roků v období od 22. roku trvání, po kterém se předpokládá výnos ve výši obvyklého nájemného – ten je započten do výpočtu výnosové hodnoty formou „odložené“ věčné renty. Pro 1. rok výpočtu (tj. pro zbývajíc část roku 2022) jsou uvažovány příjmy i výdaje ve výši jedné poloviny ročního úhrnu.

Výnosová hodnota (C_v) se určí dle výrazu:

$$C_v = \left(\sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right) + \left(\frac{z}{i} \times \frac{1}{q^n} \right)$$

q^n úročitel

z čistý roční výnos (výnosy z nájmu – výdaje)

i setinná úroková míra

n délka trvání renty v letech

Zdrojem pro stanovení této hodnoty jsou nájemní vztahy uzavřené s nájemci k srovnatelným nebytovým prostorům, kde se srovnatelné obvyklé ceny za pronájem 1 m² nebytových prostor za rok v nemovitostech s obdobným vybavením s umístěním ve srovnatelné lokalitě v případě **administrativních ploch se zázemím** pohybují v rozmezí **1 500 až 2 200 Kč/m²** a v případě pronájmu **venkovních zpevněných ploch pro parkovací účely** se pohybují v rozmezí **1 000 až 1 500 Kč/stání/měsíc**.

Výdaje jsou v tomto případě uvažovány v následující skladbě:

Roční výdaje			
Daň z nemovitosti	dle daň.přiznání	Kč	5 996
Pojistné z budovy	0,5 promile*RC	Kč	6 486
Běžná údržba a opravy, správa	0,5 % * RC	Kč	64 858
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	38 915
Výdaje celkem	P-V	Kč	116 254

Při ocenění jsme s ohledem na způsob využití (kontinuitu nájmu), atraktivitu umístění a stav nemovitosti uvažovali s mírou kapitalizace ve výši 6,5 % ($i=0,065$).

Výpočet výnosové hodnoty

1.období (dočasná renta - konstantní výnosy po určitém období):

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Příjmy	190 962	381 923	381 923	381 923	381 923	381 923	381 923	381 923	381 923	381 923	381 923
Výdaje	58 127	116 254	116 254	116 254	116 254	116 254	116 254	116 254	116 254	116 254	116 254
Čistý roční nájem	132 835	265 669	265 669	265 669	265 669	265 669	265 669	265 669	265 669	265 669	265 669
rok t	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Úročitel qⁿ	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065
1 / qⁿ	0,94	0,88	0,83	0,78	0,73	0,69	0,64	0,60	0,57	0,53	0,50
Disk.výnos	124 727	234 230	219 934	206 511	193 907	182 072	170 960	160 526	150 728	141 529	132 891

2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
381 923	381 923	381 923	381 923	381 923	381 923	381 923	381 923	381 923	381 923	381 923
116 254	116 254	116 254	116 254	116 254	116 254	116 254	116 254	116 254	116 254	116 254
265 669	265 669	265 669	265 669	265 669	265 669	265 669	265 669	265 669	265 669	265 669
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065
0,47	0,44	0,41	0,39	0,37	0,34	0,32	0,30	0,28	0,27	0,25
124 780	117 165	110 014	103 299	96 995	91 075	85 516	80 297	75 396	70 794	66 474

Součet hodnot diskontovaných výnosů se rovná (po zaokrouhlení) **2,94 mil. Kč.**

2.období (odložená věčná renta – výnosy po uplynutí doby určité):

Odpovídá vztahu $\left(\frac{z}{i} \times \frac{1}{q^n} \right)$, kde čistý roční výnos je uvažován z výše uvedených výpočtů ve výši 837 146 Kč (953 400 Kč – 116 254 Kč), roční diskontní míra činí 0,065 (i) a úročitel qⁿ je po zaokrouhlení 0,250 (když q=1,065 a n=22).

Celkem tedy vychází 12 879 172 x 0,2502123 (po zaokrouhlení) = **3,22 mil. Kč.**

Výnosovou hodnotu nemovitostí stanovujeme ve výši součtu dílčích hodnot za obě uvedená období, a to (po zaokrouhlení) **6,16 mil. Kč.**

Pozn.: Z obou výše uvedených vypočtených výnosových hodnot lze kvantifikovat míru znehodnocení nemovitosti způsobenou nájemní smlouvou uzavřenou na dobu určitou s nájemným výrazně nižším než obvyklým, a to jako rozdíl obou vypočtených výnosových hodnot. Míra znehodnocení pak tomto případě činí v absolutní hodnotě 5,25 mil. Kč, poměrově jde o snížení hodnoty o 46 %.

4.4. Ocenění srovnávací metodou

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **administrativních budovách – sídlech firem apod.**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, s umístěním v atraktivní a frekventované lokalitě města Ostravy, je ke dni ocenění **poptávka vyšší než nabídka**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obchodovatelná**.

Při stanovení srovnávací hodnoty nebude omezení vyplývající z nájemní smlouvy za nevýhodných podmínek (tj. na dobu určitou, s nájemným nižším než obvyklým) zohledněno. Tento vliv pak bude vyhodnocen zvlášť, pomocí odpočtu poměrné části srovnávací hodnoty dle poměru zjištěného v předchozí kapitole tj. výpočtů výnosových hodnot.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto budovy (ceny získané z realitní inzerce jsou po redukcí):

Č.	Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Foto nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha (v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
					Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
1	Administrativní budova, ul. Želazného, Ostrava-Muglinov		velmi dobrý	298	8 950 000	12/2020
					30 034	

2	Dvoupodlažní komerční budova (s obch.prostory v 1.NP), ul. Janáčkova, Moravská Ostrava		po rekonstrukci	626	19 700 000 31 485	06/2021
3	Administrativní budova, ul. Nádražní, Moravská Ostrava		velmi dobrý	697	22 500 000 32 304	12/2021
4	Administrativní budova, ul. Na Bunčáku, Slezská Ostrava		velmi dobrý	286	7 500 000 26 224	08/2020
5	Administrativní budova, ul. Na Karolině x Podzámčí, Slezská Ostrava		po rekonstrukci	625	16 958 000 27 132	RK 2022

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Srovnávací nebytové objekty jsou umístěny převážně ve srovnatelných lokalitách města Ostravy a jsou srovnatelného stavebně-technického stavu.

Kladný vliv na tržní hodnotu mají tyto faktory: velmi dobrý stavebně-technický stav budovy, umístění v atraktivní lokalitě z hlediska využití pro administrativu, dobrá dopravní dostupnost strategických komunikací ul. Rudné i dálnice D1, dostatečná kapacita parkovacích stání k hodnocené budově.

Negativní vliv na tržní hodnotu má mírně specifické dispoziční řešení budovy (školicí centrum, nikoli administrativní budova), méně ekonomický způsob vytápění budovy (elektrokotle).

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, nebytové (komerční) objekty s využitím zejména pro administrativu v průměru od 25 – 35 tis. Kč/m² užitné plochy.

Ceny srovnatelných nebytových objektů získaných z realitní inzerce jsou obvykle o 5 – 15 % nižší než ceny dosažené a takto jsou případně pro srovnání upraveny.

Pro výsledné určení srovnávací hodnoty oceňovaného komerčního objektu je dále použita indexová metoda, která je považována při oceňování nebytových objektů za velmi vhodnou, objektivizující odvozenou srovnávací hodnotu. Jedná se o metodiku oceňování založenou na hodnocení dosažených příp. inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které zohledňují polohu a umístění objektu, jeho výměru, vybavení a celkový stavebně-technický stav, velikost a vybavenost pozemku, včetně odborné úvahy znalce na celkové posouzení nemovitosti s tím, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot z vybraných, nejlépe srovnatelných nemovitostí.

Č.	Požadovaná cena, resp. zaplacená	Koeficient redukce	Cena po redukcí	Poloha	Velikost	Stav a vybavení	Pozemek	Úvaha znalce	KC	Odvozená cena za m ²
1	30 034	1,00	30 034	0,95	1,02	1,00	1,00	0,95	0,921	32 626
2	31 470	1,00	31 470	1,05	0,96	1,00	1,00	0,97	0,978	32 185
3	32 281	1,00	32 281	0,95	0,95	1,00	1,00	0,97	0,875	36 875
4	26 224	1,00	26 224	1,00	0,98	1,00	0,97	1,02	0,970	27 046
5	31 920	0,85	27 132	0,85	0,96	0,97	1,03	0,97	0,791	34 309
Celkem průměr										32 608

Na základě výše uvedených porovnaní a vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, zejména k možnostem využití školícího střediska, výměry užitných ploch a umístění v atraktivní lokalitě na okraji průmyslové zóny, odhadujeme srovnávací hodnotu nemovitostí na částku (po zaokrouhlení):

32 600 Kč/m² tj. celkem za započitatelnou plochu budovy (380 m²) **12,39 mil. Kč**

Vyhodnocení vlivu uzavřené nájemní smlouvy na srovnávací hodnotu:

Výrazným negativem nemovitosti je skutečnost, že hodnocené nemovitosti jako celek jsou zatíženy dlouhodobým nájemním vztahem uzavřeným na dobu určitou (do konce roku 2038, s možností opce až o 5 let), se sjednaným nájemným výrazně nižším, než činí obvyklá výše nájemného.

Tuto skutečnost lze jen obtížně kvantifikovat při stanovení srovnávací hodnoty (v rámci indexové metody), proto je tento vliv v tomto konkrétním případě vyhodnocen samostatně, a to poměrem extrahovaným z vypočtených výnosových hodnot nemovitosti

bez zohlednění a se zohledněním vlivu výše uvedeného nájemního vztahu. Tento poměr (kvantifikace omezení vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy) na základě provedených výpočtů činí 46 % ($100\% - 6,16/11,41 * 100\% = 46\%$).

Z vypočtené srovnávací hodnoty 12,39 mil. Kč pak snížením o 46 % určíme výslednou srovnávací hodnotu, včetně zohlednění vlivu uzavřené nájemní smlouvy na dobu určitou, která činí (po zaokrouhlení) 6,69 mil. Kč.

Pozn.: Tuto hodnotu považujeme pro stanovení tržní hodnoty majetku jako pomocnou, s tím, že za hlavní metodu výpočtu považujeme hodnotu výnosovou, která v daném případě nejlépe vyjadřuje míru omezení uživatelnosti hodnocené nemovitosti.

5. Odůvodnění

Po řádném provedení kontroly postupu podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti shrnujeme:

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely veřejné dražby, a to nemovitostí zapsaných na výpisu z katastru nemovitostí č. 5938 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnoceného nemovitého majetku byla použita metoda nákladová, srovnávací a dále zejména metoda výnosová, která nejlépe v daném případě odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení.

Rekapitulace ocenění

Reprodukční a věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Nákladová cena – reprodukční hodnota (po zaokrouhlení)	12 971 500 Kč
Nákladová cena – věcná hodnota (po zaokrouhlení)	11 544 650 Kč
Pozemky	3 692 500 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	15 237 150 Kč

Ocenění výnosovou metodou	
Budova č.p. 2353 (po zaokrouhlení) – bez zohlednění nájemní smlouvy	11 410 000 Kč
Budova č.p. 2353 (po zaokrouhlení) – se zohledněním nájemní smlouvy	6 160 000 Kč

Ocenění srovnávací metodou	
Budova č.p. 2353 (po zaokrouhlení) – bez zohlednění nájemní smlouvy	12 390 000 Kč
Budova č.p. 2353 (po zaokrouhlení) – se zohledněním nájemní smlouvy	6 690 000 Kč

6. Závěr

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb., a to pozemku parc.č. 2801/154, jehož součástí je budova č.p. 2353, a pozemku parc.č. 2801/156, v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Jedná se o budovu školicího centra s přílehlým pozemkem umístěnou na okraji nově etablované průmyslové zóny Nad Porubkou, v atraktivní a frekventované lokalitě městského obvodu Ostrava-Poruba.

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností, s přihlédnutím k výstupům metody nákladové, srovnávací a zejména výnosové, je stanovena hodnota předmětného nemovitého majetku ve výši výnosové hodnoty, která v tomto případě nejlépe odpovídá tržní hodnotě k datu ocenění, a to (po zaokrouhlení) na částku:

6,2 mil. Kč

slovy: šestmilionůdvěstětisíc Kč

Znalecká doložka

Dne 30. března roku 2005 rozhodl ministr spravedlnosti České republiky v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů o zapsání společnosti Ostravská znalecká a.s. do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků,
- oceňování nemovitého majetku,
- oceňování movitého majetku,
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování pohledávek a závazků,
- oceňování hodnoty obchodních podílů a cenných papírů,
- účetnictví,
- daně – daňová problematika.

Znalecký úkon je v evidenci znaleckých posudků zapsán pod pořadovým číslem 1502/67/22.


Zpracovatelé:


znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Konzultant: konzultant nebyl přibrán

Znalecká odměna: smluvní

V Ostravě dne 17. 05. 2022


statutární zástupce znalce

Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1502/67/22

1. výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 5938 pro k.ú. Poruba
2. kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
3. ortofotomapa z databáze www.cuzk.cz
4. situační plánec a výřez z leteckého snímku (3D pohled)
5. fotodokumentace
6. smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2022 14:55:03

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715174 Poruba

List vlastnictví: 5938

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MBA Kontakt, spol. s r.o., Nad Porubkou 2353, Poruba, 70800 Ostrava	64087115	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2801/154	232	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Poruba, č.p. 2353, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2801/154</i>				
2801/156	823	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

dle čl. II. smlouvy
v rozsahu GP č. 2509-129/2011
oprávnění pouze pro stavbu č.p. 2353

Oprávnění pro

Parcela: 2801/154

Povinnost k

Parcela: 2801/177, Parcela: 3007/1, Parcela: 3007/5

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.10.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 10.11.2011.*

V-12740/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno vedení**

kanalizační přípojky s právem vstupu v souvislosti s provozem, opravami, údržbou nebo
odstraňováním dle čl. II. smlouvy
v rozsahu GP č. 2475-51/2011
oprávnění pouze pro stavbu č.p. 2353

Oprávnění pro

Parcela: 2801/154

Povinnost k

**Parcela: 2801/126, Parcela: 2801/15, Parcela: 2801/156, Parcela: 2801/175,
Parcela: 3007/1, Parcela: 3007/5**

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 15.09.2011.*

V-10429/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno vedení**

vodovodní přípojky s právem vstupu v souvislosti s provozem, opravami, údržbou nebo
odstraňováním dle čl. II. smlouvy
v rozsahu GP č. 2469-51/2011
oprávnění pouze pro stavbu č.p. 2353

Oprávnění pro

Parcela: 2801/154

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2022 14:55:03

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715174 Poruba

List vlastnictví: 5938

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2801/120, Parcela: 2801/141, Parcela: 2801/156, Parcela: 3007/1,
Parcela: 3007/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 15.09.2011.

V-10430/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

zemního kabelového vedení NN s právem vstupu v souvislosti s provozem, opravami,
údržbou nebo odstraněním dle čl. II. smlouvy
v rozsahu GP č. 2514-134/2011

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2801/156

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.09.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 01.11.2011.

V-12293/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

a provozování veřejné telekomunikační sítě s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s
provozem, opravami, údržbou nebo odstraněním dle čl. III. smlouvy
v rozsahu GP č. 2598-655/2012

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2801/156

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.08.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 08.11.2012.

V-10926/2012-807

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne
01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 13:55:41. Zápis proveden
dne 13.07.2015.

V-11777/2015-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

- trpění stavby podzemního vedení veřejné komunikační sítě včetně tří kusů plastových
sloupků
- vstupu a vjezdu v souvislosti s provozem, opravami, údržbou nebo odstraněním zařízení
dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 2162-264/2008

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2022 14:55:03

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715174 Poruba

List vlastnictví: 5938

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2801/154, Parcela: 2801/156

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.04.2009.

V-4225/2009-807

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 13:55:41. Zápis proveden dne 13.07.2015.

V-11777/2015-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno vedení**

kanalizační přípojky s právem vstupu v souvislosti s provozem, opravami, údržbou nebo odstraňováním dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 2475-51/2011 oprávnění pouze pro stavbu č.p. 2353

Oprávnění pro

Parcela: 2801/154

Povinnost k

Parcela: 2801/156

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2011.

V-10429/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno vedení**

vodovodní přípojky s právem vstupu v souvislosti s provozem, opravami, údržbou nebo odstraňováním dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 2469-51/2011 oprávnění pouze pro stavbu č.p. 2353

Oprávnění pro

Parcela: 2801/154

Povinnost k

Parcela: 2801/156

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2011.

V-10430/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění existujících, budoucích, i podmíněných do celkové výše 480 000 000,-Kč, které vzniknou do 20.9.2043

Oprávnění pro

Gomanold, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 18600

Praha 8, RČ/IČO: 27931536

Povinnost k

Parcela: 2801/154, Parcela: 2801/156

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 4/5/19 ze dne 20.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 11:41:40. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Ostrava

V-10877/2019-807

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2022 14:55:03

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715174 Poruba

List vlastnictví: 5938

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 11.07.2019 11:41

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 4/5/19 ze dne 20.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 11:41:40. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Ostrava
V-10877/2019-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 4/5/19 ze dne 20.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 11:41:40. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Ostrava
V-10877/2019-807

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 18.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 10:26:18. Zápis proveden dne 24.02.2022; uloženo na prac. Ostrava
Z-1667/2022-807

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Gomanold, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 27931536

Povinnost k

Parcela: 2801/154, Parcela: 2801/156

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 4/5/19 ze dne 20.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 11:41:40. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Ostrava
V-10877/2019-807

Pořadí k 11.07.2019 11:41

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

k zajištění pohledávky ve výši 2.367.697,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro



Povinnost k

Parcela: 2801/154, Parcela: 2801/156

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Petr Hloch 226 EX-00348/2021 -024 ze dne 10.01.2022. Právní moc ke dni 21.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2022 15:38:40. Zápis proveden dne 15.02.2022.
V-1533/2022-807

Pořadí k 22.12.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2022 14:55:03

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715174 Poruba

List vlastnictví: 5938

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby ze dne 12.04.2011.

Z-7069/2011-807

Pro: MBA Kontakt, spol. s r.o., Nad Porubkou 2353, Poruba, 70800
Ostrava

RČ/IČO: 64087115

- o Smlouva kupní 2143/2018/MJ ze dne 31.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2018 09:35:35. Zápis proveden dne 02.08.2018.

V-11215/2018-807

Pro: MBA Kontakt, spol. s r.o., Nad Porubkou 2353, Poruba, 70800
Ostrava

RČ/IČO: 64087115

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

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

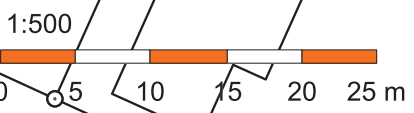
Vyhotoveno: 14.03.2022 15:15:30

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



Nad Porubkou





2801/120

2639/8

3005

Nad Porubkou

3007/1

2801/156

2801/154

2801/177

2801/141

2801/140

2801/139

2801/174

2801/15

3007/5

2801/238

1/136

3007/11

2801/128

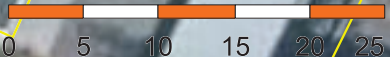
2801/175

2801/199

2801/83

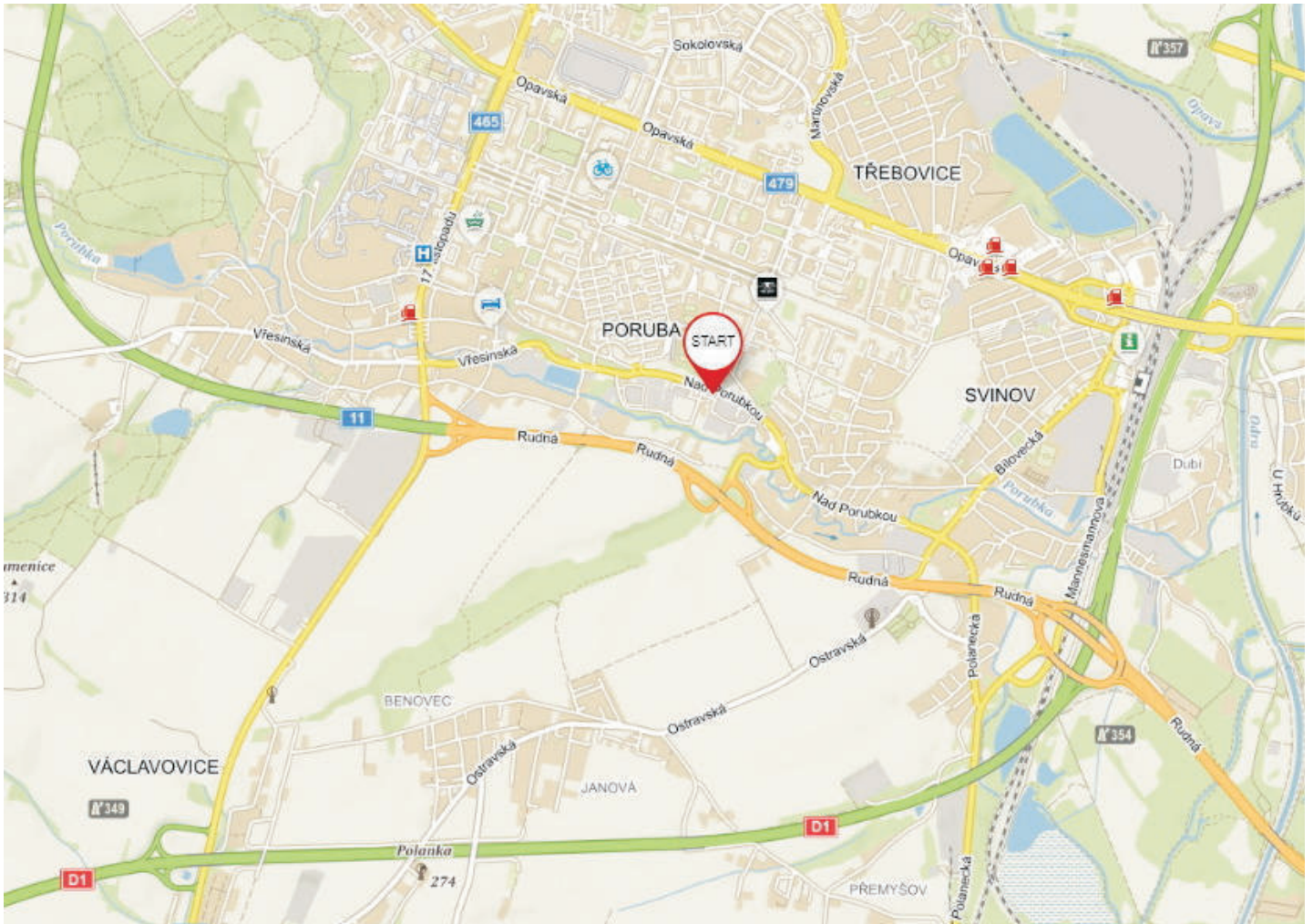
2801/84

1:500



0 5 10 15 20 25 m

Situační plánek



Výřez z leteckého snímku (3D pohled)



Fotodokumentace



Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání
uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

MBA Kontakt spol. s r.o.

Se sídlem: Nad Porubkou 2353, 708 00 Ostrava-Poruba

Zastoupená [REDAKCE]

IČ: 64087115

dále jen „vlastník“

a

ALPEX real a.s.

se sídlem: Nad Porubkou 2227/31, 708 00 Ostrava – Poruba

IČ: 28606159

DIČ: CZ28606159

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 4232 jejímž jménem jednají:

dále jen „nájemce“

I. Úvodní prohlášení

1.1 Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy č. p. 2353 na pozemku p. č. 2801/154 a pozemku ostatní placha č. 2801/118, 2801/155, 2801/157 a ostatní komunikace 2801/156 tak, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 5938 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, Obec Ostrava, pro katastrální území Poruba. Výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy je nedílnou součástí této smlouvy

II. Předmět smlouvy

2.1. Vlastník touto smlouvou přenechává nájemci v budově č.p.2353 uvedené v článku I. této smlouvy, k dočasnému užívání nebytové prostory sloužící k podnikání s účinností od 2.1.2019

2.2. Nájemce se zavazuje platit vlastníkovvi sjednanou cenu za nájem prostor.

2.3. Vlastník prohlašuje a zaručuje, že je a po celou dobu nájmu dle této smlouvy bude mít k nebytovým prostorám takové právo, které mu umožňuje přenechat nebytové prostory nájemci do užívání a plnit tuto smlouvu.

2.4. Nájemce je dále oprávněn užívat komunikace a zpevněné plochy na pozemcích p. č. 2801/118, 155, 157 a p. č. 2801/156 v katastrálním území Poruba, obec Ostrava.

2.5. Účelem nájmu je užití nebytových prostor k administrativní, organizační a jiné provozní činnosti.

2.6. Vlastník souhlasí s přenecháním nebytových prostor k užívání jiné, třetí, osobě.

III. Trvání nájmu

1.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2038. Nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby nájmu, a to až pětkrát, vždy o 1 rok. Opční právo platí za uplatněné, jestliže nájemce písemně nesdělí vlastníkově nejpozději 6 měsíců před uplynutím (prodloužené) doby nájmu, že nemá na prodloužení nájmu zájem.

1.2. Skončení nájmu před uplynutím sjednané doby je možné jen na základě důvodů stanovených v ust. 2308 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

1.3. Nájemní poměr je možné také ukončit dohodou smluvních stran.

IV. Cena za nájem:

3.1. **Cena za nájem nebytových prostor se sjednává ve výši 360.000,- Kč/rok.** (Třistašedesát tisíc korun českých).

3.2. Nájemce bude hradit **měsíčně částku 30.000,- Kč** (Třicet tisíc korun českých) na účet [REDACTED]

3.3. V případě prodloužení s platbou ceny za nájem po dobu delší než 10 dnů je nájemce povinen platit úrok z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení, počínaje jedenáctým dnem prodloužení. Je-li nájemce v prodloužení po dobu delší než dva měsíce, vlastník je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční lhůtě ode dne doručení výpovědi v písemné formě.

3.4. Výši ceny za nájem lze změnit pouze dodatkem k této smlouvě na základě dohody obou smluvních stran v písemné formě. Vlastník může jednostranně zvýšit nájemné pouze o oficiálně publikovanou míru inflace Českého statistického úřadu za předchozí kalendářní rok. Toto jednostranné zvýšení je účinné od měsíce následujícího po doručení písemného oznámení vlastníkem nájemci o zvýšení nájemného.

V. Práva a povinnosti stran

4.1. Vlastník je povinen předat nebytové prostory způsobilé ke smlouvenému užívání a nájemce tímto stvrzuje jejich převzetí se kterými vyjadřuje souhlas k provozování.

4.2. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor, zařízení nutných pro provoz a úklid veškerých prostor. Nájemce může provádět stavební úpravy nebytových prostor, vždy se souhlasem a po dohodě vlastníka.

4.3. Nájemce je oprávněn označit nebytové prostory firemním označením v přiměřeném rozsahu se souhlasem vlastníka. Vlastník může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod; nevyjádří-li se vlastník do 1 měsíce ode dne doručení písemné žádosti o takový souhlas, považuje se souhlas za daný.

4.4. Obě smluvní strany se zavazují řídit se všemi platnými právními předpisy České republiky. Strany sjednávají, že se na nájem dle této smlouvy použijí ustanovení § 2210 až § 2212 občanského zákoníku. Strany dále sjednávají, že na skončení nájmu se použijí ustanovení této smlouvy a dále ust. § 2308 až § 2310 a § 2314 občanského zákoníku, nejsou-li pro jednotlivé případy výpovědi sjednány v této smlouvě jiné podmínky; ustanovení § 2312 občanského zákoníku se na skončení nájmu dle této smlouvy nepoužije.

4.5. Nájemce se zavazuje v nebytových prostorách dodržovat absolutní zákaz kouření. V případě porušení této povinnosti má vlastník právo na smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každé porušení této povinnosti.

4.6. Vlastník je povinen uzavřít a po celou dobu udržovat pojištění Prostor proti živelním událostem a pojištění odpovědnosti za škodu.

Nájemce se zavazuje provádět na své náklady kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska nutné údržby, požární prevence, bezpečnosti práce vč. revizí technického zařízení dle příslušných předpisů a kopie revizních zpráv neprodleně zasílat vlastníkovi.

4.7. Nájemce se zavazuje dodržet veškeré bezpečnostní předpisy, zejména předpisy o požární ochraně, ochraně zdraví a bezpečnosti při práci, jakož i předpisy související s užíváním nebytového prostoru a přebírá za jejich dodržování plnou odpovědnost. Nájemce odpovídá za dodržování hygienických podmínek a předpisů týkajících se provozu, který je účelem nájmu.

4.8. Nájemce předá vlastníkovi jeden klíč nebytových prostor, přičemž vlastník je oprávněn jej použít a do nebytových prostor vstoupit bez součinnosti nájemce jen v případě nebezpečí vzniku škody, které vyžaduje neodkladný vstup do prostor a takový vstup nelze zajistit prostřednictvím nájemce. Vlastník je o takovém případě povinen nájemce bez zbytečného odkladu informovat.

VI. Závěrečná ustanovení

5.1. Tato smlouva se řídí českým právem. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy mezi smluvními stranami občanským zákoníkem.

5.2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů použití ustanovení § 1764 až 1765 a §2001 až 2005 na smluvní vztah založený touto smlouvou.

5.3 Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy neplatným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena platnost ani vymahatelnost kteréhokoli jiného ustanovení této smlouvy.

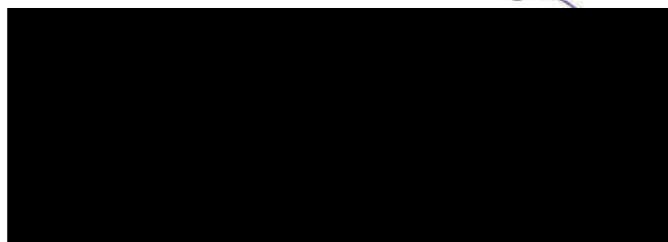
5.4. Smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, kdy vlastník obdrží jedno vyhotovení a nájemce rovněž jedno vyhotovení.

5.5 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich skutečné, vážné a svobodné vůle prosté omylu. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu pečlivě přečetly a s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ostravě, dne 2.1.2019



MBA Kontakt spol. s r.o.



ALPEX real a.s.

