

Znalecký posudek č. 87/21

Znalec:

Ing. Yveta Barvíková
Vrablovec 24A/1346
747 14 Ludgeřovice
IČO: 75118262

Obor zpracovaného znaleckého posudku :
Odvětví zpracovaného znaleckého posudku:

Ekonomika
Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel:



Předmět: určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemků parc.č. St.1962/1 a St.3399, na kterých stojí stavba č.p.1241, občanská vybavenost a pozemku parc.č.762/7, vše včetně příslušenství a součástí, zapsáno na LV 1919 v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Posudek zpracován ke dni:

10.11.2021

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum:

19.11.2021

Počet stran posudku:

41

Seznam příloh:

- | | |
|--------------|--------------------------|
| Příloha č. 1 | - Výpis z KN LV 1919 |
| Příloha č. 2 | - Kopie katastrální mapy |
| Příloha č. 3 | - Fotodokumentace |
| Příloha č. 4 | - Porovnávací nájemné |

A. Zadání

1. Účel posudku

Účelem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro převod vlastnictví – prodej, resp. koupi nemovitých věcí.

2. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemků parc.č. St.1962/1 a St.3399, na kterých stojí stavba č.p.1241, občanská vybavenost a pozemku parc.č.762/7, vše včetně příslušenství a součástí, zapsáno na LV 1919 v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

3. Sdělení

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

Ceny ve znaleckém posudku budou určeny bez DPH.

B. Výčet podkladů

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitostí, zaměření a fotodokumentace (viz *příloha č.3*) byla znalcem provedena v rozsahu potřebném pro ocenění nemovitých věcí dne 10.11.2021, za přítomnosti zástupce vlastníka objektu a spol. Mikasa z.s..

2. Podklady pro vypracování posudku

Podklady vztahující se k oceňované nemovité věci:

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený k datu 16.11.2021 Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – dálkovým přístupem LV 1919 (viz *příloha č.1*)
- Kopie katastrální mapy nemovitostí vyhotovená k datu 09.11.2021 na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz (viz *příloha č.2*)
- PENB zpracovaný 04/2016
- Částečná původní projektová dokumentace objektu z 04/1975
- Částečná projektová dokumentace objektu - pasport z 11/1995
- Částečná projektová dokumentace objektu – stavební úpravy restaurace Varna (nedatováno)

Literatura a veřejně dostupné podklady:

- BRADÁČ, POLÁK : *Úřední oceňování majetku 2021*, CERM Brno, 2021
- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*, CERM Brno, 1999
- BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*, CERM Brno, 2001
- BRADÁČ A. a kol.: *Věcná břemena od A do Z*, LINDE Praha, 2009
- Oceňovací program NEM Express AC firmy PLUTO-OLT spol. s r.o.
- <http://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
- <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- <http://gisova.ostrava.cz/>
- <https://smlouvvy.gov.cz/>
- <https://mapy.cz/>
- Územní plán města Ostravy
- Cenová mapa č.21 stavebních pozemků města Ostravy
- Zákon 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb. a vyhlášky č.488/2020 Sb.

Cenové údaje pro určení ceny porovnáním:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| - Cenové údaje z KN: | č.řízení v KN V- 9672/2021-807 |
| č.řízení v KN V- 1261/2021-807 | č.řízení v KN V- 16078/2021-807 |
| č.řízení v KN V- 1643/2021-807 | č.řízení v KN V- 14674/2021-807 |
| č.řízení v KN V- 17414/2020-807 | č.řízení v KN V- 262/2021-807 |
| č.řízení v KN V- 4012/2021-807 | č.řízení v KN V- 18322/2021-807 |
| č.řízení v KN V- 1955/2020-807 | č.řízení v KN V- 15566/2021-807 |
| č.řízení v KN V- 8728/2021-807 | |
| č.řízení v KN V- 4854/2020-807 | |
| č.řízení v KN V- 16673/2021-807 | |
| č.řízení v KN V- 12181/2021-807 | |

C. Nález

1. Identifikační údaje

Okres:	CZ0806	Ostrava - město
Obec:	554821	Ostrava
Kat. území:	713830	Mariánské Hory

2. Vlastnické právo

LV 1919: 3E PROJEKT, a.s., Mjr. Nováka 1490/4, Hrabůvka, 700 30 Ostrava

Omezení vlastnického práva:

Zástavní práva - podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1), jsou k oceňované nemovitě věci zřízena zástavní práva, avšak bez vlivu na obvyklou cenu nemovitých věcí.

Věcná břemena – podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha č. 1), je k oceňované nemovitě věci zřízeno toto věcné břemeno:

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení s právem vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním dle čl. II smlouvy, s oprávněním pro GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, klišce, 400 01 Ústí nad Labem

3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. St.1962/1 a St.3399, na kterých stojí stavba č.p.1241, občanská vybavenost a pozemek parc.č.762/7, vše včetně příslušenství a součástí, zapsáno na LV 1919 v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Ostrava je statutárním městem.

V místě se oceňované nemovitě věci nachází v městském obvodu mariánské Hory a Hulváky, v zastavěném území části Mariánské Hory, a to na ulici Václavská, v blízkosti úřadu městského obvodu. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného bydlení – sídliště na ulici Vršovců a rezidenční zástavba ulic Boleslavova a Nivnická. V blízkosti objektu je rovněž provedena parková úprava veřejného prostoru s dětským hřištěm.

Dle platného územního plánu se pozemky parc.č. St. 1962/1, parc.č. St. 3399 a parc.č.762/7 nachází v ploše „Bydlení v bytových domech“, které slouží bydlení v bytových domech v blokové a sídlištní zástavbě městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní převážně bytovou zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Hlavní využití pro bytové domy. Přípustné využití dále pro základní občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) do 2 000 m2 zastavěné plochy (v případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m2) - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí, z toho zastavitelná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m2 . Dále pak dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a hromadné podzemní a nadzemní garáže pro osobní

automobily, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod., technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, rozvodny, telekomunikační zařízení, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery pro komunální odpad, veřejné prostory, plochy zeleně a vodní plochy. Podmíněně přípustné využití pro občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) přesahující 2 000 m² zastavěné plochy, maximálně však do 3 000 m² zastavěné plochy (v případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 3000 m²) např.: zařízení obchodu, služeb, veřejné správy, administrativní, vzdělávací, ubytovací, sociální, sportovní a volnočasová, společenská, kulturní, církevní, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m². Limit 3 000m² zastavěných ploch se výjimečně nepoužije u staveb a jejich změn realizovaných ve veřejném zájmu – např. školy, sportovní, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, pokud jejich realizace způsobem negativně neovlivní hlavní způsob využití okolního navazujícího území a charakter urbanistického uspořádání, sběrný dvůr, rodinné domy, rodinné domy o zastavěné ploše přesahující stanovenou max. zastavěnou plochu, určenou prostorovou regulací, hotely, koleje, internáty, sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům, stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

V cenové mapě č.21, stavebních pozemků města Ostravy, se pozemky nachází v ploše, která je oceněna cenou 1 000 Kč/m².



- **Pozemek parc.č. St. 1962/1**

Pozemek parc.č. St. 1962/1 je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek má rovinatý charakter s možností napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup k pozemku z místních komunikací. Celková výměra pozemku činí 565 m². Na pozemku stojí stavba č.p. 1241, občanská vybavenost.

- **Pozemek parc.č. St. 3399**

Pozemek parc.č. St. 3399 je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek má rovinatý charakter s možností napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup

k pozemku z místních komunikací. Celková výměra pozemku činí 1 m². Na pozemku stojí stavba č.p. 1241, občanská vybavenost.

- **Stavba č.p. 1241, občanská vybavenost**

Jedná se o dvoupodlažní objekt s plochou střechou, který sloužil do r. 2020 v 1.NP jako restaurační zařízení, s kuchyní, třemi restauračními sály, sklady, nákladním výtahem a čtyřma sociálními zařízeními, zvlášť pro muže a ženy. V 1. PP bylo umístěno zázemí restaurace – šatny zaměstnanců a sociální zařízení, sklady a technicko-provozní zázemí restaurace. Podzemní podlaží je díky své konstrukční výšce určeno k plnohodnotnému užívání. Vstupy do provozovny byly řešeny jednak z ulice Václavská (rovněž i zásobování), další vchody pak byly řešeny z prostoru parku za objektem.



Zastavěná plocha objektu:	616,91 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží ZPP:	863,00 m ²
Celkový obestavěný prostor objektu:	3 099,61 m ³
Výměra pozemků celkem	660,00 m ²
Celková podlahová plocha 1.PP:	185,12 m ²
Celková podlahová plocha 1.NP:	456,58 m ²
Opotřebení stavby:	44,5 %

(Výpočet viz cena zjištěná)

Celkový popis:

Základy jsou provedeny jako pásy z monolitického betonu s hydroizolací. Svislé konstrukce jsou částečně železobetonové v nosné části, ostatní konstrukce jsou zděné z cihel CDm a tvárnice Ytong o tl. 45 cm. Obvodové konstrukce jsou opatřeny kontaktním zateplovacím systémem. Stropy nad 1.PP i 1.NP železobetonové, schodiště rovněž železobetonové, nákladní výtah s nosností 500 kg, původní, funkční, bez provedené revize. Střecha plochá, jednoplášťová, tepelně izolovaná, střešní krytina PVC fólie. Klempířské konstrukce z pozinku jsou úplné. Vnitřní omítky vápenné štukové. Okna v 1.NP plastová, zasklená dvojsklem, rovněž i vnější vstupní dveře do provozoven. Okna v 1.PP dřevěná zdvojená – původní, jsou dostatečně velká, umístěna v anglických dvorcích. Dveře vnitřní dřevěné, hladké, u zásobování vrata roletová. Podlahy jsou provedeny zejména v 1.PP z keramické dlažby a betonové, v 1.NP rovněž z keramické dlažby, resp. některé betonové s povlakovou krytinou. Podlahy na terénu bez tepelné izolace. Vnitřní obklady jsou provedeny v kuchyni a v sociálních zařízeních. Vnitřní hygienická vybavení, zahrnují WC + umyvadla pro ženy, WC + pisoáry + umyvadla pro muže, pro zaměstnance rovněž WC + umyvadla, u každé z šaten rovněž sprchový kout. U baru a v kuchyni dřezy, rozvody vody a umyvadla. Vytápění ústřední, objekt je vytápěn plynovými kotli Vailant – momentálně odpojeno. Radiátory ústředního vytápění jsou žebrované litinové, většinou skryté pod obložením parapetu. Příprava TUV zásobníkem Vailant rozvod teplé vody ke všem zařízení předmětům, kromě toaletních. V některých místnostech umístěny klimatizační jednotky. Celý objekt má řešení vzduchotechniky větrání rozvody v 1.PP i 1.NP – odtahový ventilátor umístěn na střeše. Elektroinstalace třířizová, většina rozvodů původní, odkanalizováno je od všech zařízení. V objektu funkční EZS. Příslušenstvím stavby jsou všechny stávající přípojky inženýrských sítí, jejich cena zahrnuta do ceny objektu jako součást instalačních rozvodů.

Stáří: Objekt byl postaven cca v roce 1974 (stáří k datu ocenění je uvažováno 47 let).

Technický stav: Stav konstrukcí dlouhodobé životnosti je dobrý, část prvků krátkodobé životnosti byla již v průběhu trvání stavby vyměněna, jejich stav je většinou dobrý. Další prvky, technického vybavení, včetně části zařízení předmetů původní – na konci životnosti. V 1.PP patří v některých místnostech stopy zatékání. Jelikož v době prohlídky panovalo suché období, nebylo zjištěno, zda byla příčina zatékání odstraněna. V roce 2005 prošel objekt rekonstrukcí – výměna oken v 1.NP, části dveří, zateplení obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem, izolace a zateplení ploché střechy. K objektu je zpracován průkaz energetické náročnosti budovy, budova byla shledána třídy D, jako méně úsporná, s celkovou dodanou energií 142,2 kWh/(m².rok). Objekt není od roku 2020 užíván, v důsledku epidemie Covidu byl provoz zrušen, poté již nebyl obnoven.

- **Pozemek parc.č. 762/7**

Pozemek parc.č. 762/7 je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha - jiná plocha. Pozemek tvoří funkční celek se stavebním pozemkem parc.č. St. 1962/1 a stavbou č.p.1241, má mírně sklonitý charakter s možností napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup k pozemku z místních komunikací. Celková výměra pozemku činí 94 m². Pozemek je zastavěn stavbou terasy – původní předložený vstupní prostor restaurace, s letním užíváním k posezení hostů pod slunečníky v rámci příznivého počasí, byl při rekonstrukci v roce 2005 zastřešen. Vzniklo tak kryté posezení – terasa s širším využitím. Terasa je vyvýšena oproti okolnímu terénu, na úroveň 1. NP budovy. Technický stav terasy horší, momentálně je zajištěna proti užívání nepřizpůsobivých obvodovým pláštěm z ocelových kari sítí. Jelikož je terasa kompletně zastřešená a zároveň postavená na masivní podezdívce, bude její zastavěná plocha započtena do zastavěné plochy všech podlaží.

4. Použitá metodika ocenění

Obvyklá cena je dle zák. 151/1997 Sb. definována jako cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Výše popsaná obvyklá cena je tedy cena za jakou by mohla být označená nemovitost v daném čase a místě prodána či koupena.

Tržní hodnota je definována zákonem č. 237/2020 Sb, kterým se mění zákon č.151/1997 Sb., kde se tržní hodnotou rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Věcná hodnota je nákladová cena, tj. cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění (reprodukční cena), po odečtení opotřebení stavby (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Je to reprodukční cena stavby snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zák. č.151/1997 Sb., je dle §2, odst. 3 obdobou této ceny nákladový způsob oceňování, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě jeho ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Pro výpočet nákladové ceny, resp. věcné hodnoty stavby je použita metoda výpočtu dle cenového předpisu platného ke dni ocenění bez použití indexačního koeficientu pro úpravu ceny stavby dle polohy a trhu. Věcnou hodnotu pozemku lze stanovit porovnáním se skutečnými prodejmi či nabízenými cenami, použitím cenového předpisu, metodou třídy polohy apod.

Při stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) budou použity tyto metody :

- 1. Obvyklá cena - Porovnání na základě jednotkové ceny
- 2. Zjištění ceny dle platného oceňovacího předpisu

Obvyklá cena bude určena dle § 1a (Určení obvyklé ceny) vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb. a vyhlášky č.488/2020 Sb..

5. Obsah posudku

1. CENA URČENÁ POROVNÁNÍM

1.1 Porovnání na základě jednotkové ceny

Stavba č.p. 1241 bez pozemků parc.č. St.1962/1 a St.3399

1.2 Indexová porovnávací metoda pro určení ceny pozemku

Pozemky parc.č. St.1962/1, parc.č. St.3399 a parc.č.762/7

2. ZJIŠTĚNÍ CENY DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

2.1) Stavba č.p. 1241

2.2) Pozemky parc.č. St.1962/1, parc.č. St.3399 a parc.č.762/7

2.3) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení

D.Posudek

1. CENA URČENÁ POROVNÁNÍM

1.1 Porovnání na základě jednotkové ceny

Stavba č.p. 1241 bez pozemků parc.č. St.1962/1 a St.3399

Popis použité metodiky

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodáványými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální bazická metoda - metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m³ obestavěného prostoru, za m² zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé či čisté). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota. Znaky jednotlivých porovnávaných nemovitých věcí, které jsou shodné, jsou hodnoceny indexem 1,0.

Pro porovnání byly použity prodané obdobné objekty – stavby občanského vybavení komerčního charakteru, v rámci k.ú. Mariánské hory a okolních částí Moravské Ostravy, a to v letech 2020-2021.



- 1) Objekt č.p. 2103, zapsán v KN jako víceúčelová stavba, je součástí pozemku p.č. St.235, nacházející se na ulici **Oběžná**. Halový objekt dvoupodlažní bez podzemního podlaží s 2.NP v části. Celková zastavěná plocha je 1055 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP 1500 m². Plocha pozemků 2707 m². Novější objekt – cca 10 let, v dobrém stavu. Cena objektu včetně pozemků parc.č. St.235, 97/13, 103/3, 104/13 ve výši 25.990.000,-Kč. (Cena pozemků - v oblasti dle CM21 činí 1490,- Kč/m²). Pozemek cca 4.033.430,- Kč, **cena stavby bez pozemků 21.956.570,- Kč**. Prodej 12/2020. Odhad opotřebení 15%.



- 2) Objekt č.p. 1233, stavba občanského vybavení, stojí na pozemku parc.č.st.2101, nacházející se na ulici **Gen. Hrušky**. Celková zastavěná plocha dvoupodlažního objektu 2702 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 3705 m². Pozemek je jiného vlastníka. Objekt ze 70-tých let obdobně jako objekt oceňovaný. Cena čtyř vymezených nebytových jednotek a to 1233/1, 1233/2, 1233/4, 1233/73 ve výši 6.050.000,- Kč.

Výše všech prodaných spoluvlastnických podílů činí 579/3639. **Cena stavby bez pozemku 38.024.000,- Kč.** Prodej 2020-2021. Odhad opotřebení 45 %.



3) Objekt **č.p. 2882**, občanská vybavenost., jenž je součástí pozemku parc.č.2684/8, v k.ú. Moravská Ostrava, na ulici **Hornická**. Celková zastavěná plocha dvoupodlažního objektu 591 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 1182 m². Plocha pozemku parc.č. 2684/6 činí 623 m². Objekt ze 70-tých let, po částečné rekonstrukci. Cena objektu včetně pozemků ve výši 17.545.000,- Kč. (Cena pozemků - v oblasti dle CM21 činí 1120 Kč/m²). Pozemky cca 697.760,- Kč, **cena stavby bez pozemků činí 16.847.240,- Kč.** Prodej 04/2021. Odhad opotřebení 45 %.



4) Objekt **č.p. 904**, jiná stavba, jenž je součástí pozemku parc.č.2415/1, v k.ú. Moravská Ostrava, nacházející se na ulici **Českokobratrská**. Celková zastavěná plocha jednopodlažního objektu 237 m². Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 237 m². Celková plocha všech pozemků 315 m². Objekt restaurace - výstavba z počátku 20.století, po rekonstrukci v 90-tých letech. Cena objektu vč. pozemků parc.č.2415/1a 2415/2 ve výši 3.400.000,- Kč. (Cena pozemků v oblasti dle CM20 860 Kč/m²) Pozemky 270.900 Kč. Cena po úpravě **cena stavby bez pozemků 3 129 100,- Kč.** Prodej 04/2020. Odhad opotřebení 55 %.



5) Objekt **č.p. 143**, jiná stavba, jenž je součástí pozemku parc.č. 361, nacházející se na ulici **Nádražní**, v k.ú. Moravská Ostrava. Celková zastavěná plocha objektu 313 m², zastavěná plocha všech podlaží objektu ZPP cca 626 m². Plocha pozemků celkem 424 m². Starší objekt z počátku minulého století, po rekonstrukci v 90-tých letech se dvěma nadzemními podlažími a jedním podzemním s velmi nízkou světlou výškou – nebude započteno. Cena sjednaná objektu včetně pozemků ve výši 9.500.000,- Kč. Cena pozemku **činí 6.054.400,- Kč.** Prodej 08/2021. Odhad opotřebení 60 %.



6) Objekt **č.p. 415**, víceúčelová stavba, stojí na pozemku parc.č.st.340, nacházející se na ulici **Slévárenská**. Celková zastavěná plocha dvoupodlažního objektu s podkrovím v 1/2 podlaží 264 m² s jedním podzemním podlažím s velmi nízkou světlou výškou – nebude započteno. Zastavěná plocha všech podlaží ZPP cca 622,50 m². Objekt z konce 19. století po rekonstrukci v 90-tých letech. Plocha pozemků 388 m².Cena 3 vymezených nebytových jednotek a to 415/1, 415/3

a 415/5 včetně celého pozemku parc.č. 1188, ve výši 4.000.000,- Kč. Výše všech prodaných spolumlastnických podílů činí 1/2. Cena objektu včetně pozemků parc.č. St.415, a 2x1188 ve výši 8.000.000,-Kč. (Cena pozemků - v oblasti dle CM21 činí 1470,- Kč/m²). Pozemky cca 752.640,- Kč, **cena stavby bez pozemků 7.247.360,- Kč**. Prodej 07/2021. Odhad opotřebení 50%.

Vzhledem k velkým rozdílům v cenách pozemků, dle různé polohy porovnávacích nemovitostí, byla od sjednané ceny odečtena cena pozemků a to dle údajů platné cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy v roce prodeje. Pro účely stanovení porovnávací ceny jsou uvažovány zastavěné plochy - ZPP nadzemních podlaží i podzemních podlaží, určených k plnohodnotnému užívání. Podzemní podlaží, pokud u porovnávacích objektů existuje a je neplnohodnotně využitelné a je bez zásadního vlivu na cenu, nebude do celkové zastavěné plochy všech podlaží započteno.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Oběžná										
Výchozí cena: 21 956 570,00Kč										
Koeficient úpravy: 1,00										
Upravená cena: 21 956 570,00 Kč										
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí										
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00					1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00					1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00					1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00					0,95
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám								1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	0,90	17. Parkovací možnosti	1,00					1,05
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00					1,00
21. Typ stavby	0,95	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00					1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00					1,00
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,85	29. Údržba stavby	1,00					1,00
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů						0,739
		Výměry		Jedn. ceny		KČ		Upr. jedn. ceny		
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		1 500,00 m ²		14 637,71		0,739		19 807,-		

Název: Gen.Hrušky										
Výchozí cena: 38 024 000,00Kč										
Koeficient úpravy: 1,00										
Upravená cena: 38 024 000,00 Kč										
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí										
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00					1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00					1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00					1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12 Poloha k centru	1,00					1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00					1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00					0,98
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	23. Regulace nájemného	1,00					1,00
21. Typ stavby	0,95	22. Dostupnost podlaží	1,00	26. Příslušenství	1,00					1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	29. Údržba stavby	0,55					1,00
27. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	1,00	Součin dílčích koeficientů	1,00					1,00
30. Pozemky k objektu celk.	0,95	31. Názor odhadce								0,486
Výměry										
Jedn. ceny KC Upr. jedn. ceny										
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP] 3 705,00 m ² 10 262,89 0,486 21 117,-										

Název: Hornická					
Výchozí cena:	16 847 240,00Kč				
Koeficient úpravy:	1,00				
Upravená cena:	16 847 240,00 Kč				
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,03
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	26. Příslušenství	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	29. Údržba stavby	1,00
27. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,55		1,00
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,583
		Výměry	Jedn. ceny	KC	Upr. jedn. ceny
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]		1 182,00 m²	14 253,16	0,583	24 448,-

Název: Českokobratrská					
Výchozí cena: 3 129 100,00Kč					
Koeficient úpravy: 1,00					
Upravená cena: 3 129 100,00 Kč					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služb ^y	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12 Poloha k centru	1,03
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,48	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,494
		Výměry		Jedn. ceny	KC
		237,00 m ²		13 202,95	0,494
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]				Upr. jedn. ceny	26 727,-

Název: Nádražní					
Výchozí cena:	6 054 400,00Kč				
Koeficient úpravy:	1,00				
Upravená cena:	6 054 400,00 Kč				
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služb ^y	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,05
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	0,98
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,40	29. Údržba stavby	1,00

30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,420
Výměry					
Jedn. ceny			KC	Upr. jedn. ceny	
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]	626,00 m ²		9 671,57	0,420	23 028,-

Název:	Slévárenská
Výchozí cena:	7 247 360,00Kč
Koeficient úpravy:	1,00
Upravená cena:	7 247 360,00 Kč

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	0,95	17. Parkovací možnosti	1,05
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	0,98	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,50	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,499
Výměry					
Jedn. ceny			KC	Upr. jedn. ceny	
Zastavěná plocha všech podlaží [ZPP]	622,50 m ²		11 642,34	0,499	23 331,-

Oceňované nemovité věci:

Název: Václavská č.p. 1241, vč. příslušenství a součástí					
ZPP 863,00 m ²					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitých věcí					
1. Velikost obce	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12 Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,05
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,03	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství	1,00
27. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,55	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celk.	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficient. KC	0,625

Ocenění

Přepočtené jedn. ceny SJP porovnatelných objektů					
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1.Oběžná	0,00	0,00	19 807,00	0,00	0,00
2.Gen.Hrušky	0,00	0,00	21 117,00	0,00	0,00
3.Hornická	0,00	0,00	24 448,00	0,00	0,00
4.Československá	0,00	0,00	26 727,00	0,00	0,00
5.Nádražní	0,00	0,00	23 028,00	0,00	0,00
6.Slávárenská	0,00	0,00	23 331,00	0,00	0,00
SJC - minimum			19 807,00		
SJC - průměr			23 076,00		
SJC - maximum			26 727,00		

Celkový koef K _c	0,625	0,625	0,625	0,625
JCO - minimum			12 379,00	
JCO - průměr			14 423,00	
JCO - maximum			16 704,00	
Oceňované výměry:	0,00	0,00	863,00	0,00
CO - minimum			10 683 077	
CO - průměr			12 447 049	
CO - maximum			14 415 552	

Obvyklá cena objektu č.p. 1241:

12.447.050,- Kč

1.2 Indexová porovnávací metoda pro určení obvyklé ceny pozemků

Pozemky parc.č. St.1962/1, parc.č. St.3399 a parc.č.762/7

Popis použité metodiky

Tato metoda spočívá v porovnání skutečně sjednaných cen několika pozemků s pozemkem oceňovaným. U každého z pozemků se známou tržní cenou vypočteme *jednotkovou cenu srovnávacího pozemku JCS_{I-x}*. Pro tento pozemek vypočteme násobením příslušných koeficientů *index srovnávacího pozemku Is_{I-x}*. Poté získáme *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku NJCS_{I-x}*, kde index I=1,00. Z jednotlivých **NJCS_{I-x}** pak získáme průměrnou *normalizovanou jednotkovou cenu srovnávacího pozemku NJCS*. Tu vynásobíme získaným *indexem oceňovaného pozemku Io* a obdržíme odhad *jednotkové ceny oceňovaného pozemku JCO*. I_s , I_o indexy pozemků srovnávacích a oceňovaného pozemku, které jsou stanoveny na základě těchto kritérií:

A – Územní struktura

B – Typ pozemku

C – Třída velikosti obce

D – Obchodní, respektive průmyslová poloha

E – Územní připravenost, infrastruktura

F – Speciální charakteristiky volitelné

Porovnávací pozemky: Pro porovnání byly použity sjednané ceny pozemků nacházejících se v obdobných srovnatelných lokalitách, jejichž zápis cen do KN proběhl v roce 2021, dle cenových údajů dostupných ze smluv a z cenových údajů katastru nemovitostí. Vše v katastrálním území Mariánské Hory a sousední Zábřeh - Hulváky.

- 1) Pozemek parc.č.137/12 nacházející se na ulici **Korunní**, je v katastru nemovitostí zapsán jako orná půda. Má výměru 166 m². Cena 581.000,- Kč. Jedná se o pozemky doplňující užívání stávající stavby č.p. 934. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „bydlení v bytových domech“. Prodej 05/2021. Prodejní jednotková cena cca **3.608,- Kč/m²**.
- 2) Pozemek parc.č. 861/12, nacházející se na ulici **J.Trnky**, je v katastru nemovitostí zapsán jako ostatní plocha – jiná plocha a má výměru 86 m². Cena 135.000,- Kč. Jedná se o pozemek doplňující užívání stávající stavby č.p. 1237. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení v bytových domech“. Prodej 08/2021. Prodejní jednotková cena cca **1.570,- Kč/m²**.
- 3) Pozemek parc.č. 227/18, nacházející se na ulici **Prostorná**, je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada a má výměru 211 m². Cena 270.000,- Kč. Jedná se o pozemek doplňující užívání stávající stavby č.p. 826. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy „bydlení v rodinných domech“, doplňuje však užívání bytového domu. Prodej 07/2021. Prodejní jednotková cena cca **1.280,- Kč/m²**.

- 4) Pozemky parc.č.5/75, 5/76, 5/77, 5/78 a parc.č.5/79 nacházející se na ulici **Rybářská**, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zahrada. Mají výměru celkem 115 m². Cena 268.350,- Kč. Jedná se o pozemky doplňující volné stavební pozemky, svěřeno příspěvkové organizaci. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy „občanské vybavení“. Prodej 12/2020. Prodejní jednotková cena cca **2.333,- Kč/m²**.
- 5) Pozemek parc.č. 418/9, nacházející se na ulici **Blodkova**, v k.ú. Zábřeh – Hulváky, je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada a má výměru 103 m². Cena 406.280,- Kč. Jedná se o pozemek doplňující užívání stávajících komerčních nemovitostí a stavby č.p. 143. Dle ÚPD je pozemek součástí plochy smíšené „bydlení a služby“. Prodej 09/2021. Prodejní jednotková cena cca **3.944,- Kč/m²**.
- 6) Pozemky parc.č.St. 280, St.281/2 a parc.č. St.282/1 nacházející se na ulici **28.října**, v k.ú. Zábřeh – Hulváky, jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zastavěná plocha a nádvoří - zbrojeniště. Mají výměru celkem 774 m². Cena 2.498.000,- Kč. Jedná se o volné pozemky. Dle ÚPD jsou pozemky součástí plochy smíšené „bydlení a občanské vybavení“. Prodej 08/2021. Prodejní jednotková cena cca **3.227,- Kč/m²**.

Ocenění pozemků Indexovou porovnávací metodou

Srovnávací pozemky:

Název	Jednotková cena [Kč / m ²]	Celkový index	Upravená jedn.cena [Kč / m ²]
Korunní			
A:1,05, B:1,00, C:1,00, D:1,00, E:1,00, F:1,00	3 608,00	1,05	3 436,19
J.Trnky			
A:1,00, B:0,90, C:1,00, D:0,95, E:1,00, F:1,00	1 570,00	0,86	1 825,58
Prostorná			
A:1,00, B:0,90, C:1,00, D:0,80, E:1,00, F:1,00	1 280,00	0,72	1 777,78
Rybářská			
A:0,95, B:1,05, C:1,00, D:1,00, E:1,00, F:1,00	2 333,00	1,00	2 333,00
Blodkova			
A:1,00, B:1,10, C:1,00, D:1,05, E:1,00, F:1,00	3 944,00	1,16	3 400,00
28.října			
A:1,05, B:1,10, C:1,00, D:1,10, E:1,00, F:1,00	3 227,00	1,27	2 540,94
Výchozí průměrná jednotková cena srovnávacích pozemků			2 552,25 Kč/m²

Oceňované pozemky parc.č. St.1962/1, St. 3399 a parc.č. 762/7:

Celková výměra pozemku:		V_{So}	m ²	660,00
Koeficienty pro výpočet indexu:				
<i>A</i>	Územní struktura	Širší centrum města		
<i>B</i>	Typ stavebního pozemku	Stavební zastavěný		
<i>C</i>	Třída velikosti obce	200 000 až 500 000 obyvatel		
<i>D</i>	Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obchodní a obytná		
<i>E</i>	Územní připravenost, infrastruktura	Dobrá		
<i>F</i>	Speciální charakteristiky volitelné	Nejsou		
Celkový index oceňovaných pozemků		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$		1,00
Jednotková cena oceňovaných pozemků		$JCO = NJCS \times I_o$		2.552,00
Obvyklá cena pozemku parc.č.St. 1962/1 po zaokrouhlení:		Výměra 565 m ²	Kč	1.441.880,00

Obvyklá cena pozemku parc.č.St.3399 po zaokrouhlení:	Výměra 1 m2	Kč	2.552,00
Obvyklá cena pozemku parc.č.762/7 po zaokrouhlení:	Výměra 94 m2	Kč	239.888,00

Obvyklá cena pozemků celkem:

1.684.320,- Kč

2. ZJIŠTĚNÍ CENY DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Ostrava-město

Obec: Ostrava

Katastrální území: Mariánské Hory

Počet obyvatel: 287 968

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce

Cena pozemků dle cenové mapy č.21 stavebních pozemků Města Ostravy

ZCv = 999,00 Kč/m²

1 000,00 Kč/m²

2.1) Stavba č.p. 1241, vč. příslušenství a součástí

Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění - c) není stavba pronajata, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

(2) Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části čtvrté hlavy první.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2.1.1) Stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

123

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	10,815*12,53+12,53*8,825	3,08 m	757,96
1.NP	11,16*7,5+9,25*13,20+7,40*9,05 +10,815*12,905+12,53*8,825	3,62 m	1 892,93
1.NP terasa	94	3,40 m	319,60
Součet	863,00 m ²		2 970,49

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 970,49 / 863,00 = 3,44 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 863,00 / 3 = 287,67 m²

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

Název	Obestavěný prostor	
1.PP	246,09*3,28	= 807,18 m³
1.NP	522,91*3,62	= 1 892,93 m³
terasa	(3,90+4,60)/2*94	= 399,50 m³
zastřešení	522,91*0,25/2	= 65,36 m³
Obestavěný prostor - celkem:		3 164,97 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba dřevěné	S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	30
13. Okna	plastová	S	70
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová ano	S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	EZS, VZT, klimatizační jednotky	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vrata	sekční	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	1,00	6,10

2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
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	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
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	30	1,00	1,74
13. Okna	S	5,80	70	1,00	4,06
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	S	0,30	100	1,00	0,30
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	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vrata	A	0,08	100	1,00	0,08
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
15 000,00 / (3 164,97 * 2 669, - * 0,9390 * 0,9429 * 0,9105 * 1,2000 * 2,3440) = 0,08					

Součet upravených objemových podílů

104,24

Koeficient vybavení K_4 :**1,0424****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	5,86	47	200	23,50	1,3771
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	14,68	47	200	23,50	3,4498
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	7,77	47	200	23,50	1,8260
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	5,95	47	200	23,50	1,3983
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,78	16	60	26,67	0,7414
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,58	16	60	26,67	0,1547
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,00	47	80	58,75	4,1125
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,87	16	60	26,67	1,2988
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,07	47	55	85,45	2,6233
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,59	47	200	23,50	0,6087
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,55	16	70	22,86	0,8115
13. Okna	S	5,80	30,00	1,00	1,74	1,67	47	60	78,33	1,3081
13. Okna	S	5,80	70,00	1,00	4,06	3,89	16	60	26,67	1,0375
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,17	47	70	67,14	2,1283

15. Vytápění	S	4,80	45,00	1,00	2,16	2,07	16	30	53,33	1,1039
15. Vytápění	S	4,80	55,00	1,00	2,64	2,53	47	55	85,45	2,1619
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,66	47	55	85,45	4,8365
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	16	50	32,00	0,0928
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,07	47	55	85,45	2,6233
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,97	47	60	78,33	2,3264
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,38	16	50	32,00	0,1216
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,92	16	30	53,33	1,0239
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,82	16	30	53,33	0,9706
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,03	47	60	78,33	3,1567
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,25	47	55	85,45	1,0681
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	6,50	16	50	32,00	2,0800
27. Vrata		0,08	100,00	1,00	0,08	0,08	16	50	32,00	0,0256
Opotřebení:										44,5 %

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):	*	0,9429
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9105
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0424
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 308,60
Plná cena: 3 164,97 m ³ * 6 308,60 Kč/m ³	=	19 966 529,74 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 44,5 % /100)	*	0,555

Č.p.1241 - zjištěná cena

=	11 081 424,01 Kč
---	-------------------------

2.1.2) Zpevněná plocha - chodník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým

monolitickým - tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 10,84 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	855,73
Plná cena: 10,84 m ² * 855,73 Kč/m ²	=	9 276,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 60 = 78,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 78,3 % / 100)

* 0,217

Zpevněná plocha - chodník - zjištěná cena = **2 012,92 Kč**

2.1.3) Předložené schody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.8. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Délka: 12*1,10 = 13,20 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 13,20 m * 2 193,05 Kč/m

= 710,-
* 1,2000
* 2,5740
= **2 193,05**

= **28 948,26 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)

* 0,733

Předložené schody - zjištěná cena

= **21 219,07 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Určení dosažitelného nájemného na základě nabídek RK:

Pronájem restaurace Maďarská	540 Kč/m2/rok
Pronájem rest. Heyrovského	912 Kč/m2/rok
Pronájem restaurace Martinov	1296 Kč/m2/rok
Pronájem Slévárenská	1320 Kč/m2/rok
Pronájem obchodního prostoru 28.října	1440 Kč/m2/rok
Pronájem Mariánské náměstí	1560 Kč/m2/rok
Průměrná hodnota výše nájemného v 1.NP:	1178 Kč/m2/rok
Uvažovaná výše nájemného v 1.PP a na terase ve výši 1/2 :	589 Kč/m2/rok

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) c): 0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,60 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.PP	185,12	589,-	9 086,31	109 035,68
1.NP	456,58	1 178,-	44 820,94	537 851,24
terasa	89,50	589,-	4 392,96	52 715,50
Výnosy celkem				699 602,42

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 699 602,42 Kč

Odpočít 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 660 000,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 660,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 502,28 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 502 280,- Kč

Odpočít 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 25 114,- Kč

Odpočít nákladů procentem ze započítaného nájemného:

699 602,42 * 40 %

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

Míra kapitalizace 7,60 %

- 279 840,97 Kč
= 394 647,45 Kč
/ 7,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 5 192 730,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem

CN = 11 104 656,00 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

CV = 5 192 730,00 Kč

Rozdíl

R = 5 911 926,00 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R

= 6 375 115,20 Kč

- zjištěná cena stavby č.p. 1241:

= 6 375 115,20 Kč

2.2) Pozemky parc.č. St.1962/1, parc.č. St.3399 a parc.č.762/7

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.1962/1	565	1 000,00	565 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	St.3399	1	1 000,00	1 000,-
ostatní plocha - jiná plocha	762/7	94	1 000,00	94 000,-
Cenová mapa - celkem		660		660 000,-

- zjištěná cena celkem

= 660 000,- Kč

2.3) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
660 000,- celkový roční užitek		33 000,-	0,00	
měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem		*	33 000,- 3 / 660	150,- =
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				
Typ objektu: Podzemní vedení - Plynovody o tlaku do 40 bar včetně				
Typ pozemku: Stavební pozemek				
Koefficient míry užitku				
Roční užitek: [Kč]			*	0,50
			=	75,-
Míra kapitalizace: 10,00 %				
CB_N = roční užitek / p				
CB_N = 75,00 / 10,0 %				

Hodnota věcného břemene činí

= 750,- Kč

E. Odůvodnění

Odůvodnění v rozdílech mezi obvyklou cenou a cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu požadované v §1c) :

	Zjištěná cena	Obvyklá cena
Pozemek parc.č. St.1962/1	565.000,- Kč	1.441.880,- Kč
Pozemek parc.č. St. 3399	1.000,- Kč	2.552,- Kč
Pozemek parc.č. 762/7	94.000,- Kč	239.888,- Kč
Stavba č.p. 1241, včetně příslušenství a součástí	6.375.120,- Kč	12.447.050,- Kč
Věcné břemeno	- 750,- Kč	X bez vlivu
Obvyklá cena pozemků parc.č. St. 1962/1, St. 3399 a 762/7, stavba č.p.1241, zapsaných na LV 1919, vše včetně příslušenství a součástí:	7.034.370,- Kč	14.131.370,- Kč

Rozdíl v cenách je způsoben zvýšením cen nemovitostí za poslední rok. Výše nákladové ceny ve znění vyhlášce byla nastavena na základě vývoje cen v předcházejících letech, kdy inflační koeficient činil 2,8, resp. 3,2 %. V současné době, po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, nejsou ceny nemovitostí dlouhodobě sledovány orgány státní správy. Sledováním cen nemovitostí a jejich změn, avšak převážně nemovitostí pro bydlení, se dlouhodobě zabývá Hypoteční banka, která vydává HB indexy cen nemovitostí k bydlení. Meziročně došlo od 2Q/2020 k nárůstu cen u bytů o 14,8%, u rodinných domů o 12,9% a u pozemků k bydlení o 18,7%.

Při ocenění kombinací nákladového a výnosového ocenění snižuje cenu dle oceňovacího předpisu zjištěná výnosová hodnota (výnos nemovitostí typu restaurací není v dnešní nejisté době příliš lukrativní, navíc vše zhoršuje ještě nejistá situace s pandemií a množstvím objektů restaurací nabízených jak k prodeji tak k pronájmu.

Jelikož vlivem pandemie byla a je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena, stanovení obvyklé ceny předmětného majetku nepředpokládá, pro další vývoj zhoršení situace a s tím i související hospodářskou recesi. Údaje uvedené ve znaleckém posudku počítají s tím, že vývoj cen bude probíhat nadále v optimálních podmínkách trhu.

F. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemků parc.č. St.1962/1 a St.3399, na kterých stojí stavba č.p.1241, občanská vybavenost a pozemku parc.č.762/7, vše včetně příslušenství a součástí, zapsáno na LV 1919 v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Rekapitulace cen

	Obvyklá cena
Pozemek parc.č. St.1962/1	1.441.880,- Kč
Pozemek parc.č. St. 3399	2.552,- Kč
Pozemek parc.č. 762/7	239.888,- Kč
Stavba č.p. 1241, včetně příslušenství a součástí	12.447.050,- Kč
Celkem	14.131.370,- Kč
Obvyklá cena pozemků parc.č. St.1962/1, St.3399 a 762/7, stavba č.p.1241, zapsaných na LV 1919, vše včetně příslušenství a součástí činí po zaokrouhlení:	14.131.000,- Kč

Obvyklá cena byla určena dle § 1a (Určení obvyklé ceny) vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., č.53/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb. a vyhlášky č.488/2020 Sb..

V souladu s § 1c vyhlášky je spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určena i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění jsou náležitě odůvodněny v části E.

Obvyklá cena nemovitých věcí je určena na základě výsledků metody cenového porovnání, na základě provedené analýzy, dle skutečně sjednaných cen, která nejlépe postihuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena nemovitých věcí – pozemků parc.č. St.1962/1 a St.3399, na kterých stojí stavba č.p.1241, občanská vybavenost a pozemku parc.č.762/7, vše včetně příslušenství a součástí, zapsáno na LV 1919 v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město, určená k datu ocenění činí:

14.131.000,- Kč

slovy: Čtrnáctmilionůjednostořicetjedena tisíc Kč.

Ceny ve znaleckém posudku jsou určeny bez DPH.

Za předpokladu, že nedojde od data vypracování znaleckého posudku k žádným významným změnám, vztahujícím se k oceňovaným nemovitostem, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výsledné hodnoty v tomto posudku za udržitelné po dobu 6 měsíců od data zpracování tohoto znaleckého posudku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2021 19:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory List vlastnictví: 1919

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
3E PROJEKT, a.s., Mjr. Nováka 1490/14, Hrabůvka, 70030 Ostrava		25389092	

B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
St. 1962/1	565	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: Mariánské Hory, č.p. 1241, obč.vyb.			
St. 3399	1	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: Mariánské Hory, č.p. 1241, obč.vyb.			
762/7	94	ostatní plocha	jiná plocha
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany

Mariánské Hory, č.p. 1241 obč.vyb. St. 1962/1 St. 3399

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 38 000 000,-Kč s příslušenstvím a pohledávek uvedených v čl. III., odst. 2. Zástavní smlouvy do výše 38 000 000,-Kč, které mohou vznikat do 31.7.2022

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Parcela: St. 1962/1, Parcela: St. 3399, Parcela: 762/7
Stavba: Mariánské Hory, č.p. 1241

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.08.2013.

V-8970/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

plynárenského zařízení s právem vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 1790-17/2011

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: St. 1962/1

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2021 19:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 1919

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.11.2011.

V-12401/2011-807

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23083 ze dne 28.11.2013.

Z-27720/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů ve výši 130 000 000,-Kč s příslušenstvím a dluhů uvedených v čl. IV. odst. 2. Zástavní smlouvy, které vzniknou po dobu účinnosti zajištěné smlouvy, a to do výše 130 000 000,-Kč

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Parcela: St. 1962/1, Parcela: St. 3399, Parcela: 762/7
Stavba: Mariánské Hory, č.p. 1241

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázahu zcizení a zatížení č. 1135/17T-852/17T-120 ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2017 12:55:58. Zápis proveden dne 18.08.2017; uloženo na prac. Ostrava

V-12657/2017-807

Pořadí k 27.07.2017 12:55

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázahu zcizení a zatížení č. 1135/17T-852/17T-120 ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2017 12:55:58. Zápis proveden dne 18.08.2017; uloženo na prac. Ostrava

V-12657/2017-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázahu zcizení a zatížení č. 1135/17T-852/17T-120 ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2017 12:55:58. Zápis proveden dne 18.08.2017; uloženo na prac. Ostrava

V-12657/2017-807

o Zázah zcizení a zatížení

po dobu existence zástavního práva

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Parcela: St. 1962/1, Parcela: St. 3399, Parcela: 762/7
Stavba: Mariánské Hory, č.p. 1241

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zázahu zcizení a zatížení č. 1135/17T-852/17T-120 ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2017 12:55:58. Zápis proveden dne 18.08.2017; uloženo na prac. Ostrava

V-12657/2017-807

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2021 19:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 713830 Mariánské Hory List vlastnictví: 1919
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k 27.07.2017 12:55

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: St. 1962/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vkladatele V5 1864/1999 ze dne 21.4.1999, právní účinky vkladu ke dni 27.4.1999.
 - Pro: 3E PROJEKT, a.s., Mjr. Nováka 1490/14, Hrabůvka, 70030 Ostrava RČ/IČo: 25389092 POLVZ:291/1999 Z-1400291/1999-807
 - o Kupní smlouva V11 4877/2000 ze dne 22.2.2000. Právní účinky vkladu ke dni 11.9.2000.
 - Pro: 3E PROJEKT, a.s., Mjr. Nováka 1490/14, Hrabůvka, 70030 Ostrava RČ/IČo: 25389092 POLVZ:675/2000 Z-1400675/2000-807
 - o Smlouva kupní ze dne 19.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2006.
 - Pro: 3E PROJEKT, a.s., Mjr. Nováka 1490/14, Hrabůvka, 70030 Ostrava RČ/IČo: 25389092 V-12271/2006-807
 - o Smlouva kupní ze dne 21.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2008.
 - Pro: 3E PROJEKT, a.s., Mjr. Nováka 1490/14, Hrabůvka, 70030 Ostrava RČ/IČo: 25389092 V-13280/2008-807

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.**

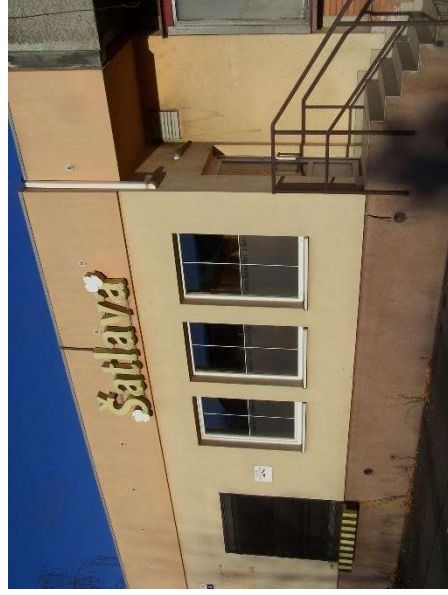
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.11.2021 20:01:07

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



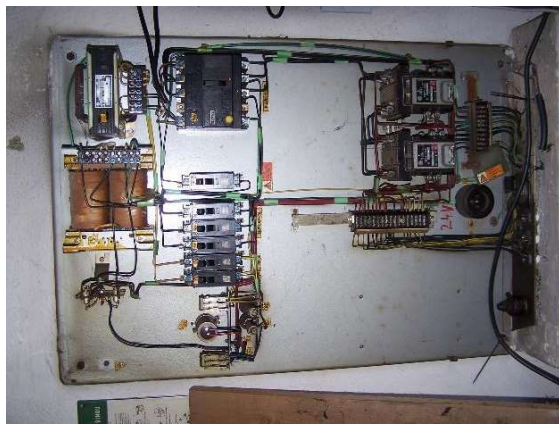


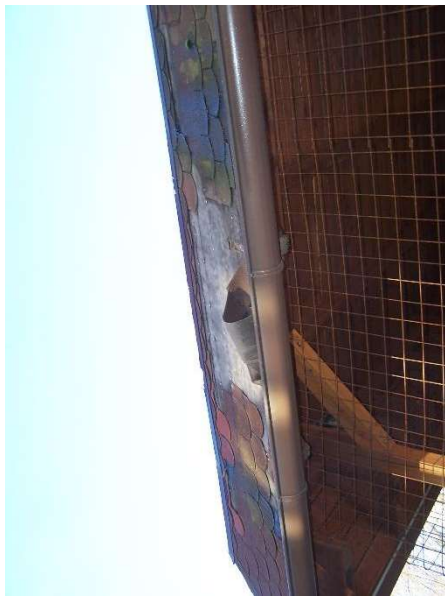


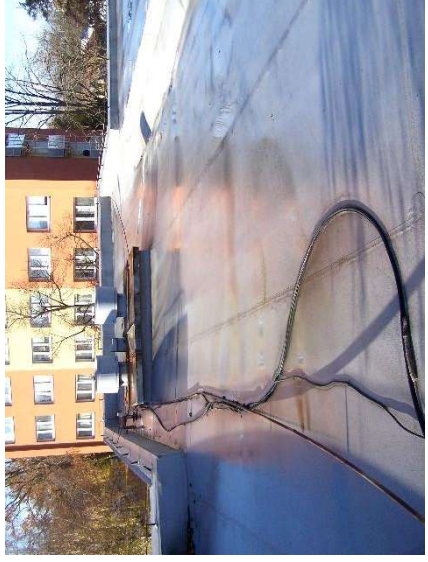


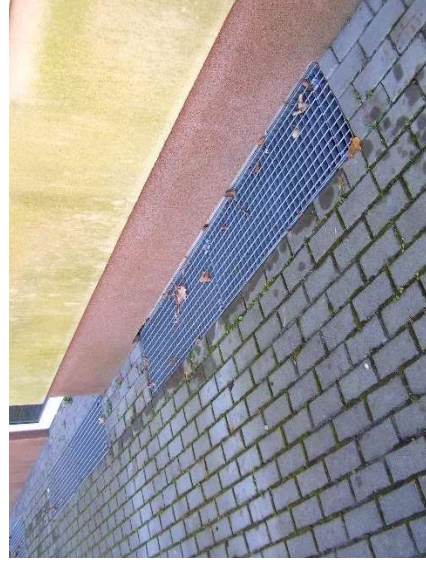


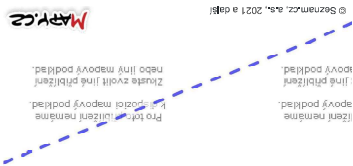
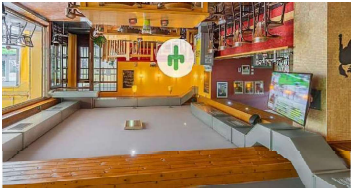












Pronájem restaurace 330 m² Heyrovského, Ostrava - Poruba

25 000 Kč za měsíc (76 Kč za m²/měsíc)



Ve výhradním zastoupení majitele nemovitosti nabízíme pronájem nebytového prostoru o celkové výměře 330 m², který se nachází v žádané lokalitě v Ostravě - Porubě na Ulici Heyrovského. Prostor se dělí na hlavní místnost pro hosty restaurace a saskovou kancelář (10 m²). Celý vnitřní prostor je vybavený klimatizací, zabezpečovacím kamerovým systémem, internetem, TV a pod.

Možnost pronájmu terasy od městského obvodu 4.000 Kč/měsíc.

Vybavení lze od současněho nájemce odkoupit po vzájemné dohodě (vybavení kuchyně, myčka i nábytek - stoly, židle, atd.).

Cena nájmu: 25.000 Kč/měsíc + služby
Plus Provize RK

Celková cena:	25 000 Kč za měsíc
Cena za m ² :	76 Kč
ID zakázky:	4089
Aktualizace:	19.10.2021
Stavba:	Chlívá
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Přízemní

Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	379 m ²
Užitná plocha:	330 m ²
Datum nastěhování:	lhned
Energetická náročnost	Třída G - Mírně nadná
budovy:	nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓

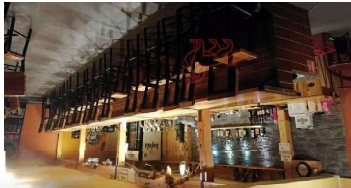
Dojezdová vzdálenost

Nové

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas
Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

V okolí najdete:

Cukrárna: Porubská Kátrna (187 m)
Kino: SD cinema Maxim (5713 m)
Přírodní: Zábřežský bludný balvan (5998 m)
Hřiště: Dětské hřiště v komunitním centru (388 m)



Pronájem restaurace 440 m² Madarská, Ostrava - Poruba

20 000 Kč za měsíc (45 Kč za m²/měsíc)



Hledáme zájemce o provozování hudebního klubu, případně příbuzné činnosti v prostorách o velikosti 440 m² na poměrně frekventovaném místě v Ostravě Porubě na ulici Madarská. Klub je částečně zařízen a splňuje protihlukové normy. Kapacita klubu je 250 míst. Klub byl v minulosti v provozu a byl znám pod názvem Chlív. Ke klubu náleží prostory k produkci hudby (stage, menší tanečnírna a zvukový kout), dále prostory restaurace s WC. Dále má klub i menší zázemí, kuchyň a sklad. Preferujeme dlouhodobějšího nájemce, který by měl zájem na rozvoji klubu. Prostor Vám rádi ukážeme.

Celková cena:	20 000 Kč za měsíc
Cena za m ² :	45 Kč
Pozámka k ceně:	včetně poplatků za teplo
ID zakázky:	276
Aktualizace:	28.08.2021
Stavba:	Chlívá
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Stálé
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Užitná plocha:	440 m ²

Datum nastěhování:	lhned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✗
Výťah:	✗

Dojezdová vzdálenost

Nové

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas
Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

V okolí najdete:

Cukrárna: Cukrárna Olies (1572 m)
Kino: SD cinema Maxim (3562 m)
Přírodní: Zábřežský bludný balvan (3938 m)
Hřiště: Dětské hřiště Monogolská (75 m)



Pronájem kanceláře 190 m²

Stěvárenská, Ostrava - Mariánské Hory

20 900 Kč za měsíc (110 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory (190 m²) v Ostravě - Mariánských Horách na ulici Stěvárenská. Jedná se celé druhé patro budovy. Prostory jsou po rekonstrukci s

pavlači. Jedná se o 7 samostatných místností, kuchyňku, sklad a 2x WC. Objekt je napojený na bezpečnostní systém. Parkování je zajištěno.

Plocha podlahová:	190 m²
Parkování:	10
Datum nastěhování:	libed
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové, Ústřední
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrina:	120V, 230V
Doprava:	Silnice, MHD
Energie:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 4
Plocha zastavěná:	190 m²
Užitná plocha:	190 m²

Dojezdová vzdálenost

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy? Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna: Amadeus Cafe (262 m)
kino: CineStar Ostrava (1015 m)
Přítodní: Zábřežský bludný balvan (2462 m)
zajímavost:



Pronájem restaurace 370 m²

Ostrava - Martinov, okres Ostrava-město

40 000 Kč za měsíc (108 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu prostory po zavedené restauraci s

venkovní zahradkou v Ostravě. Využít nemovitosti i na sklady a obchodní prostory apod. V budově se nachází tyto prostory: 2 samostatné bary, taneční parket, vybavená kuchyně a provoz. Prostory pro salónek pro 70 lidí, kde je možné pořádat večírky, společenské akce, rauty, semináře. Dále samostatný bar, kapacita 35 míst plus taneční parket, restaurace samostatná s vlastním výčepem, kapacita 40 míst, prostor pro kancelář, bezbarierový přístup, zahrádka osvětlená se samostatným WC, venkovní krb, kapacita 70 míst, jídelní a nákladní výtah propojen s kuchyní. Restaurace se zázemím tvoří samostatný objekt, který je oplocen a zajištěn bránou. Restaurace k pronájmu se zřízením. Je zde dostatek parkovacích míst, příjezd z obou směrů. Dále je v areálu k dispozici sklep cca 400 m², který je možno využít jako sklad, je zde také zázemí pro personál, šatny, sprchy, také příprava jídel pro zahradku. Budova je po rekonstrukci, zateplená fasáda, vzduchotechnika, topení zajištěno plynovým kotlem, možnost zřítit krb. Více informací u makléře na prohlídce.

Všechné zveřejněné údaje obsažené v tomto inzerátu mají pouze informativní charakter a mohou se v průběhu inzerce změnit. Pronájemci si vyhrazuje právo vybrat nájemce na základě jím zvolených kritérií.

Celková cena:	40 000 Kč za měsíc
Cena za m²:	108 Kč
Poznámka k ceně:	bez kauc
ID zakázky:	683
Aktualizace:	23.09.2021
Stavba:	Chlívá
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3. podlaží z celkem 1
Užitná plocha:	370 m²

Partiování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energie:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3. podlaží z celkem 1
Užitná plocha:	370 m²



Seznam.cz, a.s. 2021 a další Pro toto prohlížení potřebujeme vaši souhlas s cookies

Pronájem obchodního prostoru 366 m²
Mariánské náměstí, Ostrava - Mariánské Hory
47 500 Kč za měsíc (130 Kč za m²/měsíc)



MARIÁNSKÉ
NEHOSPODÁRNÁ

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme lukrativní prodejnu na Mariánskohoorském náměstí v Ostravě. Jedná se o velmi dobře viditelnou rohovou prodejnu s výkladem do frekventované ulice 28. října. Vstup z ulice je přímo u přechodu pro chodce a tramvajových zastávek. V místě je rovněž parkoviště. Prodejna sloužila jako pobočka banky a lze ji využít pro podobné účely popř. může být využita jako klasická maloobchodní prodejna. Prostor je členěn do hlavní haly a menšího přílehlého prostoru - oba prostory jsou spolu propojeny. V hlavním obchodním prostoru je designové střední prosklení, které dodává prostoru punc exkluzivity. Prodejna má k dispozici rovněž zázemí v suterénu, které je s prodejnou propojeno schodištěm. Celý prostor má vlastní plynové vytápění a klimatizaci.

Celková cena:	47 500 Kč za měsíc
Cena za m ² :	130 Kč
ID zakázky:	JD2
Aktualizace:	20.09.2021
Stavba:	Chlívá
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	366 m ²
Energetická náročnost budovy:	nehospodárná
Bezbariérový:	✗

Dojezdová vzdálenost

Nové

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas
Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Cukrárna:	Amadeus Cafe (219 m)
Kino:	CineStar Ostrava (700 m)
Přirodní:	Zabřezský bludný balvan (2796 m)
Zajímavost:	
Hřiště:	Dětské hřiště Marie Pujmanové (505 m)
Večerka:	Potravní Levňáček (148 m)
Hospoda:	Pivnice U Buvola (151 m)
Divadlo:	Divadlo Petra Bezruče (1188 m)
Veterinář:	Veterinární klinika MVDr. Vířisl... (182 m)
Restaurace:	Restaurace TONI (30 m)
Lékař:	Družstvo lékařů Diagnostického ... (0 m)
Lékařna:	Mariánskohoorská lékařna (165 m)
Tram:	Mariánské náměstí (27 m)

V okolí najdete:



Seznam.cz, a.s. 2021 a další Pro toto prohlížení potřebujeme vaši souhlas s cookies

Pronájem obchodního prostoru 100 m²
28. října, Ostrava - Mariánské Hory
12 000 Kč za měsíc (120 Kč za m²/měsíc)



MARIÁNSKÉ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme pronájem komerčních prostorů v centru Mariánských Hor. Díky své poloze je nemovitost ideální ke zřízení obchodu, sídla firmy, kancelář, či k realizaci vlastních podnikatelských záměrů. Unikátní možnost oddělení prostor k podnikání a pro menší byt. Prostory se nachází v přízemí se třemi prosklenými výlohami a dvěma místnostmi s okny do dvora, který je možno využívat k odpadníku. Výborná dopravní dostupnost, tramvajová zastávka v těsné blízkosti. Parkování na ulici před budovou nebo na parkovišti poblíž. Součástí pronájmu je vlastní toaleta, komora a další menší místnosti. Možnost využití sklepa. K dispozici dle domluvy. Pro více informací či prohlídku neváhejte kontaktovat makléře.

Celková cena:	12 000 Kč za měsíc
Cena za m ² :	120 Kč
Poznamka k ceně:	+ energie + provize RK 1 nám + vratná kauce 20 000-Kč, služby cca 3 500-Kč.
ID zakázky:	777834
Aktualizace:	12.11.2021
Stavba:	Chlívá
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Rušná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	100 m ²

Dojezdová vzdálenost

Nové

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas
Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Cukrárna:	Amadeus Cafe (540 m)
Kino:	CineStar Ostrava (1429 m)

V okolí najdete:

Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemků parc.č. St.1962/1 a St.3399, na kterých stojí stavba č.p.1241, občanská vybavenost a pozemku parc.č.762/7, vše včetně příslušenství a součástí, zapsáno na LV 1919 v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město, byl zpracován samostatně níže uvedeným znalcem. Konzultant nebyl k vypracování tohoto znaleckého posudku přibrán.

Byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 18.09.2007,č.j.: Spr 3484/07 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle příložené likvidace na základě dokladu číslo 342-87/21.

V Luděřovicích 19.11.2021

Ing. Yveta Barvíková