

## **ZNALECKÝ POSUDEK č. 2554-91/19**

o zjištěné a obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemky č. parc. 2702/194, 2702/412 (součástí je stavba č. p. 1660 – obč. vyb.) a 2702/413 (součástí je stavba bez čp/če – obč. vyb.), vše k. ú. Opava-Předměstí, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (LV 3618).

**Objednavatel:** Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 01 Opava.

**Účel ocenění:** Pro převod vlastnictví.



**Vypracovala:** Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

*Datum, k němuž je provedeno ocenění:* 27. 11. 2019

*Datum místního šetření:* 27. 11. 2019

*Účastníci místního šetření:* Kelner Jaromír - jednatel, znalec.

V Opavě, dne 12. 12. 2019.

*Tento posudek obsahuje 18 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.*

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je zjištěná a obvyklá cena (resp. tržní hodnota) násl. nemovitých věcí evidovaných pro k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava na LV 3618:

LV 3618:

- pozemek č. parc. 2702/194 – zast. plocha a nádvoří o výměře 790 m<sup>2</sup>
- pozemek č. parc. 2702/412 – zast. plocha a nádvoří o výměře 387 m<sup>2</sup>  
(součástí je stavba č. p. 1660)
- pozemek č. parc. 2702/413 – zast. plocha a nádvoří o výměře 302 m<sup>2</sup>  
(součástí je stavba bez čp/če – obč. vyb.)

Ocenění je provedeno ke dni 27. 11. 2019, dle stavu, zjištěného při místním šetření na místě samém téhož dne, a to jednak cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (cena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.) a jednak cenou obvyklou.

### 2. Informace o nemovité věci

Název nemovitosti:	Stavby a pozemky evidované na LV 3618
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí

### 3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 27. 11. 2019 za přítomnosti p. Jaromíra Kelnera (jednatele společnosti MALÝ a VELKÝ, spol. s r. o.)

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 3618 vyhotovený dne 21. 11. 2019.
- Kopie katastrální mapy ze dne 27. 11. 2019.
- MALÝ a VELKÝ, spol. s r. o. - nájemní smlouva ze dne 1. 12. 1994.
- Splátkový kalendář ze dne 31. 3. 2019.
  
- Úřední oceňování majetku 2019 (CERM Brno, 2019).



## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Jak vyplývá z dostupných podkladů, vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí evidovaných na LV 3618 je ke dni ocenění Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava.

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění jsou stavby a pozemky nacházející se v areálu společnosti MALÝ a VELKÝ, spol. s r. o., situovaném v Opavě – Předměstí na křižovatce ulic Janská a Stratilova. Konkrétně se jedná o stavbu č. p. 1660 sit. na č. parc. 2702/412 a stavbu bez čp/če – obč. vyb. sit. na č. parc. 2702/413, včetně příslušenství a pozemků o celkové výměře 1479 m<sup>2</sup> (LV 3618). Příslušenství staveb hlavních tvoří dále zpevněné plochy a přípojky IS (na pozemku č. parc. 2702/194).

Přístup a příjezd k nemovité věci jako celku je zajištěn z ulice Stratilova (pozemek č. parc. 2702/95 – ost. plocha – ost. komunikace (Statutární město Opava) přes pozemek č. parc 2702/469 – zast. plocha a nádvoří (MALÝ a VELKÝ, spol. s r. o.).

S užíváním areálu bylo započato pravděpodobně ve 30. letech 20. století (původně opravná motocyklů, následně autoservis), v dnešní podobě je areál užíván posledních cca 35 let. Nejstarší část areálu tvoří zřejmě přízemní část stavby bez čp/če – obč. vyb. sit. na poz. č. parc. 2702/413 (část sousedící s ulicí Janskou), následně byla pravděpodobně v průběhu 60. let vybudována stavba č. p. 1660 sit. na č. parc. 2702/412 (část sousedící s ulicí Stratilovou). V 80. letech 20. století byla provedena poslední celková rekonstrukce staveb.

V současné době se ve východní části areálu (křídlo přilehlé k ulici Janská) nacházejí převážně skladovací prostory včetně odpovídajícího technického a sociálního zázemí (přístupné ze dvora) a trafostanice (přístupná přímo z ulice Janská). V západní části areálu (křídlo přilehlé k ulici Stratilova) se nacházejí kancelářské prostory a dílny rovněž včetně odpovídajícího technického a sociálního zázemí. Všechny oceňované nemovitosti jsou již od roku 1994 užívány nájemcem pro potřeby společnosti MALÝ a VELKÝ, spol. s r. o. (autosalon a autoservis FORD).

Technický stav staveb odpovídá jejich stáří a minimální údržbě.

Co se týče rizika povodně, areál se nachází v zóně mimo Q 100.

Na oceňovaných nemovitostech neváznou žádná věcná břemena.

## **7. Obsah posudku**

- Nemovité věci evidované na LV 3618

## **B. Posudek I – cena zjištěná**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.



### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Nehodnotí se	III	1,00
8. Poloha obce: Nehodnotí se	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Nehodnotí se	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v JFC	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na IS: Všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: Dostupná	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,800}$$



## 1. Stavba č. p. 1660 vč. příslušenství

Ocenění staveb nákladovým způsobem

### 1 - Stavba na č. parc. 2702/413

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: R. (oprava, údržba)  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123  
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP		=	302,00
2. NP	10,07*6,33	=	63,74

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	ZP	KV	Součin
1. NP	302,00 m <sup>2</sup>	4,10 m	1.238,20
2. NP	63,74 m <sup>2</sup>	4,00 m	254,96
Součet	<b>365,74 m<sup>2</sup></b>		<b>1.493,16</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1.493,16 / 365,74 = 4,08$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $365,74 / 2 = 182,87$  m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OP	$187,91*4,10+63,74*(4,00+4,00)+50,35*2,80$	=	1.421,33 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obest. prostor
OP	NP	1.421,33 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1.421,33 m<sup>3</sup></b>



## 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 [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové vč. izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné sloupy + zdivo z CPP	S	100
3. Stropy	kovové příhradové vazníky	S	100
4. Krov, střecha	pultová střecha	S	100
5. Krytiny střech	z pozinkovaného plechu	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné dvouvrstvé omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	běžné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	plechové a dřevěné do kovových zárubní	S	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	sklobeton, dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	asfaltobeton, dlažby	S	100
15. Vytápění	ÚT na plyn (vybavení kotelny ve vlastnictví nájemce)	P	100
16. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100
17. Bleskosvod	běžný standard	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	běžný standard	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	běžný standard	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývárny	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	běžný standard	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100



### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	1,20	100	0,46	0,55
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,35
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9935</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2.460,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9561
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8147
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9935
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4.410,54</b>
<b>Plná cena:</b> 1.421,33 m <sup>3</sup> * 4.410,54 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6.268.832,82 Kč</b>



### Výpočet opotřebení - lineární metodou:

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 110 = 72,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 72,7 \% / 100)$

$*$  0,273

**1 - Stavba na č. parc. 2702/413 - zjištěná cena**

**= 1.711.391,36 Kč**

**2 - Stavba na č. parc. 2702/412**

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	387,00-2,56*1,48	=	383,21
2. NP	9,86*12,82	=	126,41

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	ZP	KV	Součin
1. NP	383,21 m <sup>2</sup>	3,55 m	1.360,40
2. NP	126,41 m <sup>2</sup>	4,00 m	505,64
Součet	<b>509,62 m<sup>2</sup></b>		<b>1.866,04</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1.866,04 / 509,62 = 3,66$  m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $509,62 / 2 = 254,81$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OP	$256,79 * (1,25 + 3,30) + 126,41 * (3,20 + 4,00)$	=	2.078,55 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obest. prostor
OP	NP	2.078,55 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>2.078,55 m<sup>3</sup></b>





## 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 [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy vč. izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	zdivo tl. cca 45 cm	S	100
3. Stropy	běžný standard	S	100
4. Krov, střecha	pultová střecha	S	100
5. Krytiny střech	z pozink. plechu	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné dvouvrstvé omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolit	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	umývárny, WC	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné do kovových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	sklobeton, dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	beton, dlažby, koberce	S	100
15. Vytápění	ÚT na plyn	S	100
16. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100
17. Bleskosvod	běžný standard	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	běžný standard	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	běžný standard	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný standard	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchy, umyvadla, WC	S	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	běžný standard	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100



### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	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	S	3,30	100	1,00	3,30
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	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	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	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9870</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2.669,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9459
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	0,8738
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5.044,41</b>
<b>Plná cena:</b> 2.078,55 m <sup>3</sup> * 5.044,41 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>10.485.058,41 Kč</b>



### Výpočet opotřebení - lineární metodou:

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 62,5 \% / 100)$

\* 0,375

**2 - Stavba na č. parc. 2702/412 - zjištěná cena**

= **3.931.896,90 Kč**

### Zpevněná plocha 1

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.3. Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

**Výměra:**

130,00 m<sup>2</sup>

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 220,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **568,22**

**Plná cena:** 130,00 m<sup>2</sup> \* 568,22 Kč/m<sup>2</sup>

= **73.868,60 Kč**

#### Výpočet opotřebení - odborným odhadem:

Opotřebení: 85,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

- 62.788,31 Kč

**Zpevněná plocha 1 - zjištěná cena**

= **11.080,29 Kč**

### Zpevněná plocha 2

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

**Výměra:**

240,00 m<sup>2</sup>

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 1.180,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **3.047,70**

**Plná cena:** 240,00 m<sup>2</sup> \* 3.047,70 Kč/m<sup>2</sup>

= **731.448,- Kč**

#### Výpočet opotřebení - odborným odhadem:

Opotřebení: 85,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

- 621.730,80 Kč

**Zpevněná plocha 2 - zjištěná cena**

= **109.717,20 Kč**



### Rekapitulace nákladových cen:

1 - Stavba na č. parc. 2702/413	=	1.711.391,36 Kč
2 - Stavba na č. parc. 2702/412	=	3.931.896,90 Kč
Zpevněná plocha 1	=	11.080,29 Kč
Zpevněná plocha 2	=	109.717,20 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **5.764.085,75 Kč**

### Ocenění staveb výnosovým způsobem

Ke dni ocenění byl celý areál pronajat - celkové smluvní nájemné činí 178.736,- Kč/rok (bez DPH 21 %). Dosažitelné obvyklé nájemné pro obdobné prostory v daném místě a čase činí pro prostory skladovací a dílenské cca 600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a pro prostory kancelářské cca 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že smluvní nájemné je výrazně nižší než běžně dosažitelné nájemné obvyklé, pro výpočet výnosové hodnoty je tedy použito nájemné obvyklé.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro obchod  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

### Výnosy z pronajmutelných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1 - sklady (1. NP)	219,70	600,-	10.985,00	131.820,00
1 - sklady (2. NP)	53,90	600,-	2.695,00	32.340,00
2 - dílny (1. NP)	188,50	600,-	9.425,00	113.100,00
2 - kanceláře (1. NP)	104,90	1.000,-	8.741,67	104.900,00
2 - kanceláře (2. NP)	90,50	1.000,-	7.541,67	90.500,00
Výnosy celkem				472.660,00

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 472.660,00 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1.273.123,20 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1.479,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 689,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 593.091,20 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 29.654,56 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

472.660,00 \* 40 % - 189.064,00 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 253.941,44 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem** = **3.627.734,90 Kč**



Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Zdůvodnění zařídění do skupiny C):	možnost výrazného zvýšení nájemného po rekonstrukci staveb		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	5.764.085,75 Kč	
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	3.627.734,90 Kč	
Rozdíl	R =	2.136.350,85 Kč	

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

$$CV + 0.20 R = 4.055.005,07 \text{ Kč}$$

$$\text{Stavba č. p. 1660 vč. příslušenství - zjištěná cena} = 4.055.005,07 \text{ Kč}$$

**2. Pozemky č. parc. 2702/194, 2702/412 a 2702/413**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chr. území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,800 = 0,800$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1	1.076,-	0,800		860,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	2702/194	790	860,80	680.032,-
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	2702/412	387	860,80	333.129,60
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	2702/413	302	860,80	259.961,60
Stavební pozemky celkem			1.479		<b>1.273.123,20</b>

$$\text{Pozemky č. parc. 2702/194, 2702/412 a 2702/413 - celkem} = 1.273.123,20 \text{ Kč}$$



## C. Rekapitulace ceny zjištěné

1. Stavba č. p. 1660 vč. příslušenství	4.055.005,10 Kč
2. Pozemky č. parc. 2702/194, 2702/412 a 2702/413	1.273.123,20 Kč
<b>LV 3618 celkem – po zaokrouhlení dle § 50 vyhl.:</b>	<b>5.328.130,00 Kč</b>

## D. Závěr posudku č. I

Celková zjištěná cena nemovité věci činí ke dni odhadu:

**5.328.130,- Kč**

t.j.slovy **pětmiliónůtřistadvacetosmtisícstotřicet** korunčeských

## E. Posudek II – cena obvyklá

### 1. VOLBA METODY OCENĚNÍ

V§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění je uvedeno:

*Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

V odst. 3.1 IVS (Mezinárodní oceňovací standardy) nebo odst. S4.10 EVS (Evropské oceňovací standardy) je uvedeno:

*Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitých marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.*

Pro cenové porovnání bylo využito údajů z vlastní databáze znalecké kanceláře a byla provedena analýza trhu prostřednictvím realitní inzerce. Obdobně situovaných nemovitých věcí, jež by byly v přibližně stejném technickém stavu a jejichž velikost by byla srovnatelná, existuje pro daný segment trhu velmi málo. S ohledem na výše uvedené nelze zodpovědně stanovit obvyklou cenu porovnáním. Proto je proveden odhad tržní hodnoty nemovité věci jako celku - věcná hodnota s využitím ceny zjištěné dle platných oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.) a metoda výnosová.



## 2. VÝPOČET DÍLČÍCH HODNOT

### A) Věcná hodnota

Pro stanovení věcné hodnoty staveb je využito ceny zjištěné tzv. nákladovým způsobem dle platných oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.). Co se týče ocenění pozemků, lze předpokládat, že oceňované pozemky jsou v současné době v dané lokalitě prodejné za cenu okolo cca 900,- Kč/m<sup>2</sup>.

LV 3618 – Statutární město Opava

Č. parc.	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena celkem [Kč]
2702/194	900,00	790,00	711.000,00
2702/412	900,00	387,00	348.300,00
2702/413	900,00	302,00	271.800,00
<b>Pozemky celkem:</b>		1.479,00	<b>1.331.100,00</b>

**LV 3618 - pozemky celkem: = 1.331.100,00 Kč**

### LV 3618 - rekapitulace věcné hodnoty

Stavba č. p. 1660 vč. příslušenství: = 5.764.085,75 Kč  
Poz. č. parc. 2702/194, 2702/412 a 2702/413: = 1.331.100,00 Kč

---

**LV 12018 - věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení): 7.095.185,75 Kč**

### B) Výnosová hodnota

Jedná se o západní část areálu společnosti MALÝ a VELKÝ, spol. s r. o. (autosalon a servis FORD) situovanou v Opavě-Předměstí na rohu ulic Janská a Stratilova. Oceňovaná část slouží jako administrativní, dílenské a skladové zázemí firmy. Oceňované stavby obsahují celkem 657,50 m<sup>2</sup> pronajmutelných ploch (z toho kanceláře 195,40 m<sup>2</sup>, dílny 188,50 m<sup>2</sup> a sklady 273,60 m<sup>2</sup>), přilehlý pozemek o výměře 790 m<sup>2</sup> lze využít pro parkování apod.

Pro výpočet výnosové hodnoty bylo použito dosažitelné nájemné v průměrné výši 1000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok pro kanceláře a ve výši 600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok pro dílny a sklady. Uvedené nájemné lze považovat za nájemné obvyklé v daném místě a čase. Výpočet výnosové hodnoty je proveden tzv. věčnou rentou, přičemž je použita diskontní míra ve výši 7,0 %. Uvedená výše diskontní míry, dle mého názoru, poměrně dobře vystihuje charakter oceňované nemovité věci – relativně dobrá poloha v rámci města, dobré parkovací možnosti uvnitř areálu a vyšší technické i morální opotřebení staveb na straně druhé.



### Výnosy z pronajmutelných ploch

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1 - sklady (1. NP)	219,70	600,-	10.985,00	131.820,00
1 - sklady (2. NP)	53,90	600,-	2.695,00	32.340,00
2 - dílny (1. NP)	188,50	600,-	9.425,00	113.100,00
2 - kanceláře (1. NP)	104,90	1.000,-	8.741,67	104.900,00
2 - kanceláře (2. NP)	90,50	1.000,-	7.541,67	90.500,00
Výnosy celkem				472.660,00

### Náklady spojené s provozem nemovitosti:

1. Náklady na provoz a správu (3,0 % z čistého nájemného):	14.179,80 Kč
2. Náklady na opravy a údržbu (100,- Kč/m <sup>2</sup> započ. plochy):	65.750,00 Kč
3. Ztráty na nájemném (5,0 % z čistého nájemného):	23.633,00 Kč
4. Ost. náklady (daň z nemovitosti, pojištění apod.):	20.000,00 Kč

---

**Provozní náklady celkem:** **123.562,80 Kč**

**Čistý roční výnos:** 472.660,- Kč – 123.563,- Kč = **349.097,00 Kč**

**Diskontní míra:** **7,00 %**

**Výnosová hodnota:** **349.097,00 / 0,07 = 4.987.100,00 Kč**

Výše stanovená výnosová hodnota zahrnuje hodnotu stavby č. p. 1660 včetně příslušenství a pozemků č. parc. 2702/194, 2702/412 a 2702/413 o celkové výměře 1.479 m<sup>2</sup>, vše k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava.

### LV 3618 - rekapitulace výnosové hodnoty

Stavba č. p. 1660 vč. přísl. a pozemků o výměře 1.479 m<sup>2</sup>: = 4.987.100,00 Kč

---

**LV 3618 - výnosová hodnota celkem (po zaokrouhlení):** **4.987.100,00 Kč**

### C) Porovnávací hodnota

Není v tomto konkrétním případě použita.





## D) Odhad tržní hodnoty

Typ hodnoty	Cena celkem (Kč)
Věcná hodnota celkem H1	7.095.185,75 Kč
Výnosová hodnota celkem H2	4.987.100,00 Kč
Porovnávací hodnota H3	- Kč
<b>LV 3618 - odhad tržní hodnoty – názor odhadce</b>	<b>5.700.000,00 *)</b>

\*) Ve výsledné tržní hodnotě je zahrnuta hodnota pozemků č. parc. 2702/194, 2702/412 a 2702/413 o celkové výměře 1.479 m<sup>2</sup>, vše k. ú. Opava-Předměstí, ve výši 1.331.100,- Kč.

### 3. ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

Předmětem znaleckého posudku je odhad tržní hodnoty nemovitých věcí – stavby a pozemky situované v západní části areálu společnosti MALÝ a VELKÝ, spol. s r. o. Oceňovaná část areálu je situována v tzv. širším centru města Opava na rohu ulic Janská a Stratilova (přístup a příjezd z ulice Stratilova). Stavby jsou ve stavu odpovídajícím jejich stáří, údržba minimální. Nabídka obdobných nemovitých věcí je v daném místě v rovnováze s poptávkou, obdobná situace je i v oblasti pronájmu. Lze předpokládat výrazný nárůst dosažitelného nájemného v případě rekonstrukce staveb. S ohledem na poměrně výhodnou polohu a charakter oceňovaného areálu je zřejmé, že se výsledná tržní hodnota bude pravděpodobně pohybovat kolem 1/3 rozpětí mezi hodnotou výnosovou a hodnotou věcnou (blíže k hodnotě výnosové).



## F. Závěr posudku II

**Celková tržní hodnota** nemovitostí evidovaných na **LV 3618** činí ke dni odhadu:

**5.700.000,- Kč**

t.j.slovy **pětmiliónůsedmsettisíc** korunčeských

V Opavě, dne 12. 12. 2019.

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

*Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr.1365/99 pro základní obor:*

- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,*
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.*

*Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2554-91/19 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2554-91/19.*

*Podpis znalce*

- Přílohy:
1. Výpis z KN
  2. Kopie katastrální mapy
  3. Kopie povodňové mapy
  4. Fotodokumentace
  5. Mapka okolí
  6. Kopie územního plánu
  7. MALÝ a VELKÝ, spol. s r. o. – nájemní smlouva



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2019 11:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 3618

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2702/194	790	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
2702/412	387	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Předměstí, č.p. 1660, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 2702/412				
2702/413	302	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 2702/413				

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

B2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

B3 Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

B4 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.

POLVZ:37/1993

Z-200037/1993-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601  
Opava

RČ/IČO: 00300535

o Jiná listina číslo 1993 návrh na záznam do KN ze dne 19.7.1993.

POLVZ:335/1993

Z-200335/1993-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601  
Opava

RČ/IČO: 00300535

B5 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 Opava, kód: 806.

Vyhotovil:  
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.11.2019 11:19:58





# ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ



- Obce
- Záplavové území Q100



0 0.4 Kilometers

## Fotodokumentace - str. 1



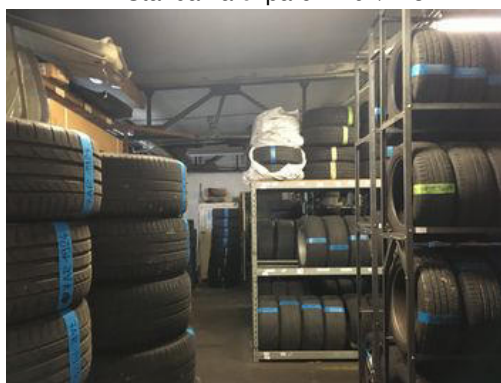
1 - Stavba na č. parc. 2702/413



1 - Stavba na č. parc. 2702/413



1 - Stavba na č. parc. 2702/413



1 - Stavba na č. parc. 2702/413



1 - Stavba na č. parc. 2702/413



1 - Stavba na č. parc. 2702/413



2 - Stavba na č. parc. 2702/412



2 - Stavba na č. parc. 2702/412



## Fotodokumentace - str. 2



2 - Stavba na č. parc. 2702/412



2 - Stavba na č. parc. 2702/412



2 - Stavba na č. parc. 2702/412



2 - Stavba na č. parc. 2702/412



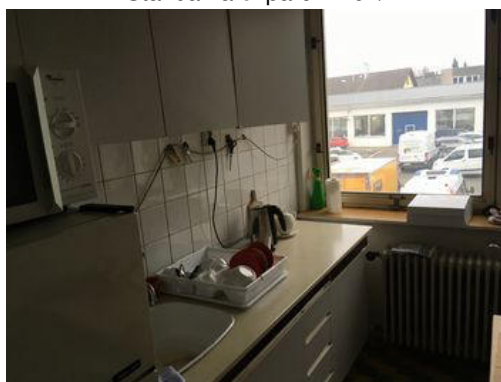
2 - Stavba na č. parc. 2702/412



2 - Stavba na č. parc. 2702/412

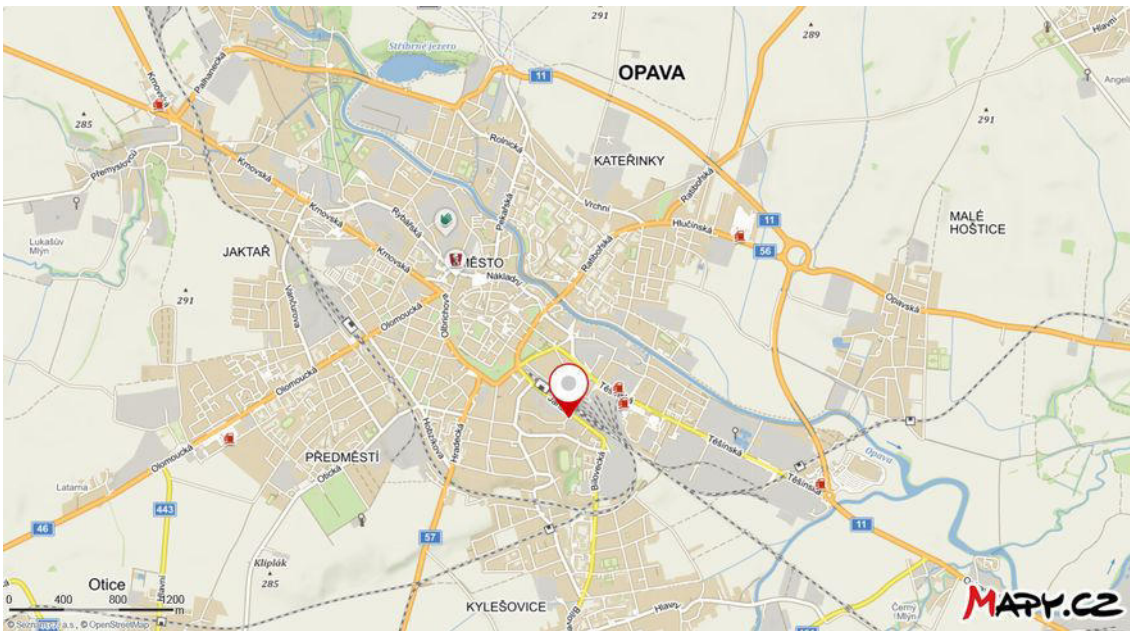
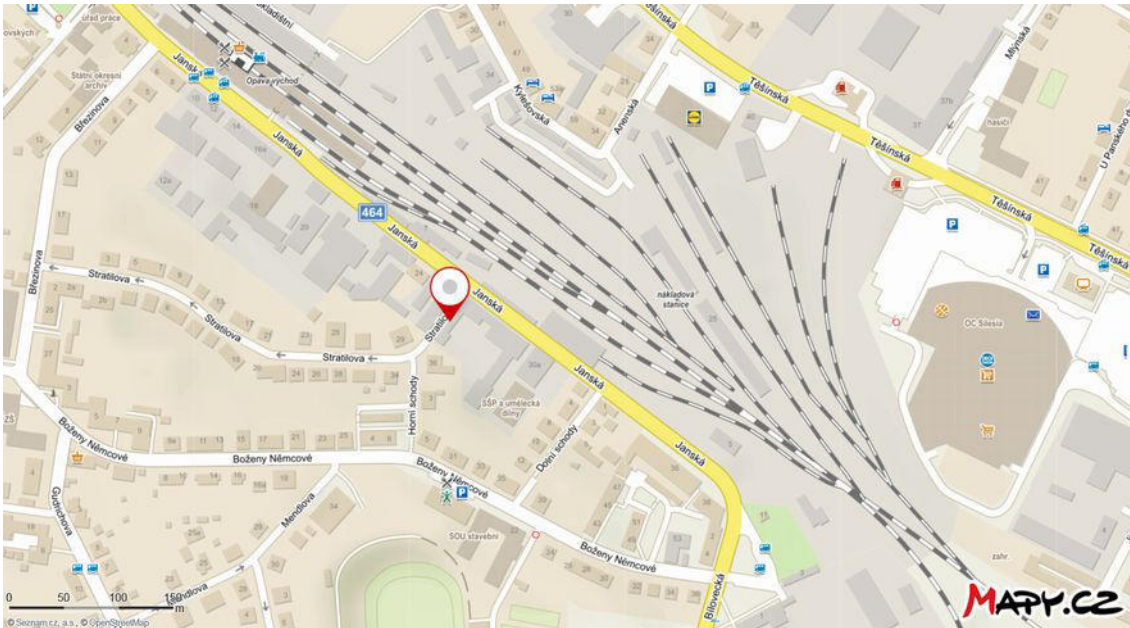


2 - Stavba na č. parc. 2702/412



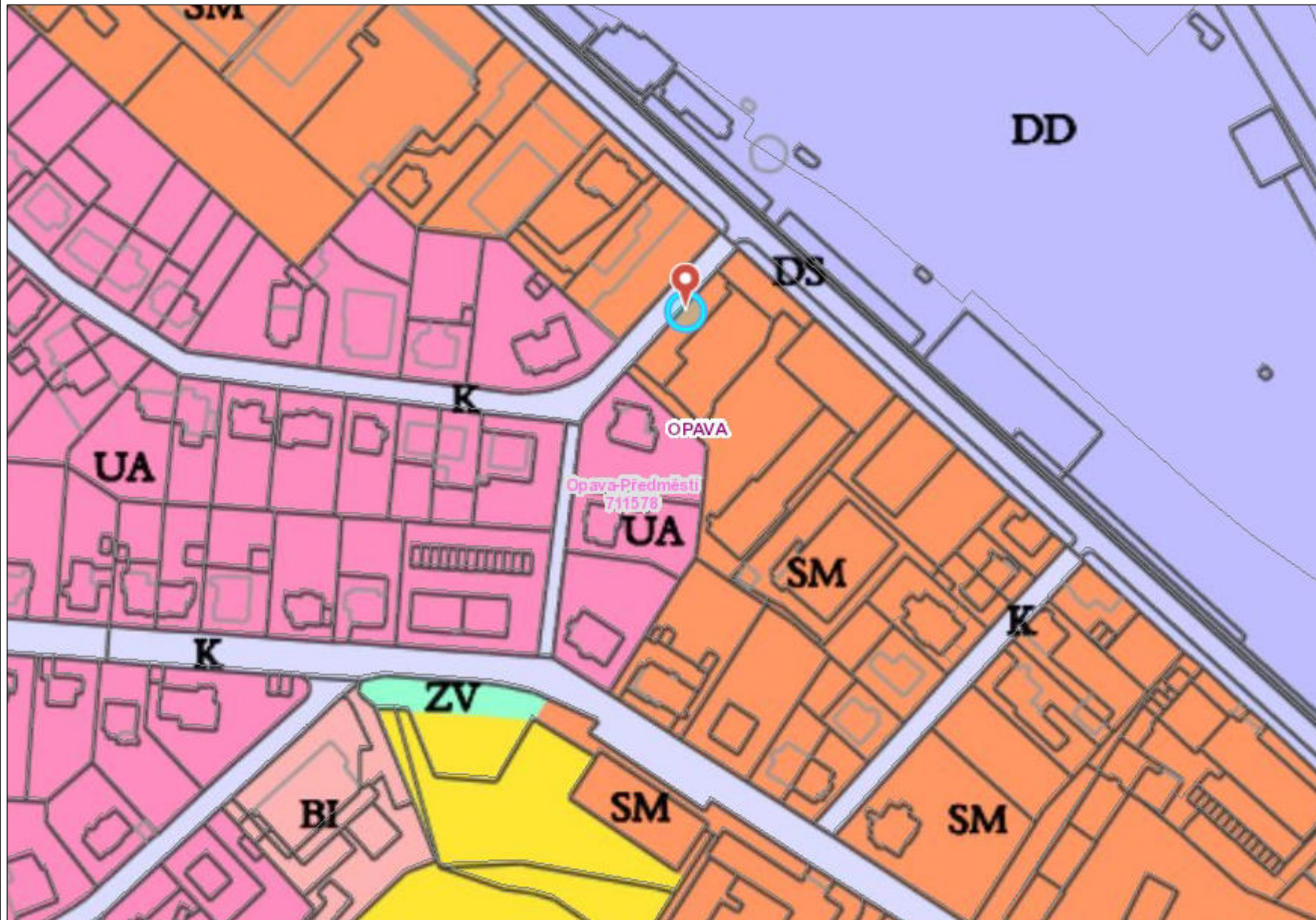
2 - Stavba na č. parc. 2702/412

## Mapka okolí





# ÚZEMNÍ PLÁNY OBCÍ



- Parcely
- Obce
- Katastrální území



0 0.1 Kilometers



MMOPP006QXX2

205

1. C. 4

KP/76/94

N 164.328,- Kč

Úřad města Opavy

1. Město Opava, Horní nám 69, zastoupeno náměstkem primátora  
ing. Rudolfem Chamráthem  
jako pronajímatel

a  
2. Malý a Velký, spol. s r. o. Jánská 28, zastoupena mgr. Petrem  
Kelnerem, IČO 44 73 86 33  
jako nájemce

uzavírají tuto

IČO: 44738633

## SMLOUVU O NÁJMU OBJEKTU

I.

JANSKA 28

Město Opava je dle zákona č. 172/91 Sb. vlastníkem objektu č. pop. 1660, který je umístěn na pozemcích parc. č. 2702/412 a 2702/413 v k. ú. Opava-Předměstí.

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu výše uvedený objekt za účelem podnikání - administrativní činnost spojená s provozem autoservisu.

Tato smlouva nabývá účinnosti dne

1. prosince 1994.

II.

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 40 let, tj. do 17. 11. 2034.

Nájemce objekt užíval již od 1. 10. 1993 a zavazuje se zaplatit nájem za toto období (tj. od 1. 10. 1993 - 17. 11. 1994) sjednaný ve smlouvě.

III.

Nájemné celého objektu činí ročně 164.328,- Kč.

Za rok 1993 činí nájemné 41.082,- Kč a je splatné do 31. 12. 1994.

Nájemné za rok 1994 je splatné v celé výši do 31. 1. 1995.

V dalších letech je nájemné splatné v čtvrtletních splátkách 41.082,- Kč vždy k 31. 3., 30. 6., 30. 9., 31. 12. běžného kalendářního roku na účet Úřadu města Opavy.



Pronajimatel si vyhrazuje právo po uplynutí 5 let od data uzavření smlouvy upravovat výši nájmu dle rozhodnutí rady a zastupitelstva města Opavy. Takto upravené nájemné však nesmí převýšit průměrné nájemné srovnatelných objektů (nebo nebytových prostor) na území města Opavy v daném čase.

Pokud nájemné nebude uhrazeno v dohodnutém termínu a ve sjednané výši, je pronajimatel oprávněn účtovat nájemci za každý den prodlení penále ve výši 0,1% z dlužné částky.

#### IV.

Předmět pronájmu se přenechává nájemci ve stavu, v jakém se nachází a tento stav je nájemci dobře znám. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k účelu nájmu.

#### V.

Pronajimatel má právo od této smlouvy odstoupit při porušení čl. VI. je-li nájemce více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného a dojde-li k ukončení nájmu k pozemkům parc. č. 2702/194 st. pl., 2702/412 st. pl. a 2702/413 st. pl.

Pronajimatel však při porušení závazků z čl. VI nájemcem nedá výpověď aniž by na porušení závazků nájemce písemně neupozornil a neponechal mu lhůtu na odstranění v délce 30 dnů.

#### VI.

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu, který je uveden v čl. I. této smlouvy. Nájemce nesmí objekt ani jeho části podnajmout třetí osobě.

2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklou údržbou objektu. Veškerá údržba, opravy, technické či stavební investice, které přesáhnou rámec obvyklé údržby, stejně jako veškeré úpravy a změny na objektu, které mohou zhodnotit předmět nájmu, smí nájemce realizovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajimatele. Smluvní strany si v takovém případě dohodnou v písemném dodatku rozsah změn a úprav, včetně způsobu finančního vypořádání takové investice.

3. Poplatky za odběr el. energie, plynu a vody platí nájemce sám na základě údajů vlastních měřičů spotřeby.

4. Nájemce je povinen uhradit pronajimateli škodu na jeho majetku vzniklou z podnikatelské činnosti nájemce nebo v souvislosti s ní, a to do 30 dnů od jejího vzniku bez ohledu na zavinění nájemce.

5. Nájemce je povinen zabezpečit pronajaté prostory před násilným vniknutím a uzamykat společné prostory do objektu a umožnit pronajimateli vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění této smlouvy.

6. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady úklid pronajatých prostor a úklid zpevněné plochy (chodníku) před vstupem do objektu

7. Nájemce se zavazuje, že na své náklady zabezpečí opravu objektu, zajistí služby spojené s užíváním objektu.

8. Nájemce zabezpečí na své náklady pojištění pronajatého objektu.

9. Nájemce je oprávněn umístit na pronajímáný objekt logo své firmy.

10. Nájemce je povinen po ukončení nájmu předat pronajatý objekt v provozuschopném stavu, přičemž nemá nárok na náhradu nákladů, které během nájmu vynaložil v souvislosti s užíváním pronajatého objektu.

## VII.

Změny této smlouvy mohou být provedeny jen oboustranně podepsaným dodatkem, jinak jsou neplatné.

Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má stejnou platnost. Dva stejnopisy obdrží nájemce a dva pronajimatel.

Smluvní ujednání podle této smlouvy vstupují v platnost dnem její účinnosti.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a souhlasí s jejími obsahem, což stvrzují svými podpisy.

V Opavě dne 1. 12. 1994

Pronajimatel:

Město Opava  
náměstek primátora

ing. Rudolf Chmáráth



Nájemce:

Malý a Velký s. s r. o.

mgr. Petr Kelner

**Malý a Velký s.r.o.**



autorizovaný prodejce  
Tel.: 0653/ 21 43 11  
Olomoucká 79, 746 01 OPAVA  
DIČ: 384 - 44738633

## Splátkový kalendář – Daňový doklad Ev. číslo: PF-2019-1-00071

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor Jánská 28, Opava

**Pronajímatel:**  
**Statutární město Opava**  
Horní náměstí č.p. 382/69  
746 26 Opava

IČ: 00300535  
DIČ: CZ00300535

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
Číslo účtu: 19-1842619349/0800

**Nájemce:**  
**MALÝ A VELKÝ, spol. s r.o.**  
Janská č.p. 1660/28  
Předměstí  
746 01 Opava 1

IČ: 44738633  
DIČ: CZ44738633

### Rozpis splátek nájemného na období od 1.1.2019 – 31.12.2019

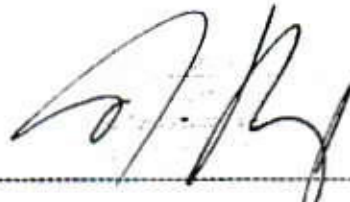
Variabilní symbol: 9047000004  
Datum vystavení: 31.03.2019

DUZP	Splatnost	Základ	DPH %	DPH	Celkem s DPH	Poznámka
31.03.2019	31.03.2019	44 684,00	21	9 384,00	54 068,00	Q1/2019
30.06.2019	30.06.2019	44 684,00	21	9 384,00	54 068,00	Q2/2019
30.09.2019	30.09.2019	44 684,00	21	9 384,00	54 068,00	Q3/2019
31.12.2019	31.12.2019	44 684,00	21	9 384,00	54 068,00	Q4/2019

Tento splátkový kalendář je daňovým dokladem dle § 31 zákona o DPH.

Vystavil: Kubánková Pavlína  
Telefon: 553 756 814  
E-mail: pavlina.kubankova@opava-city.cz

Za odbor majetku: Mgr. Bc. Pavel Vltavský



---