

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5039 - 25/23

Obor/odvětví/specializace: ekonomika / ceny a odhady / nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemek parcela číslo st. 378/1 se stavbou č. popisné 407  
občanská vybavenost, s příslušenstvím, zapsáno na LV 384,  
katastrální území Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc

**Znalec:**

Ing. Ivan Goebel  
Otakara Ostrčila 732/5  
798 11 Prostějov

**Zadavatel:**

Česká pošta s.p., IČO: 47114983  
Politických vězňů 909/4  
225 99 Praha 1

**Číslo jednací:**

25/2023

**Počet stran:**

včetně

stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 26. 07. 2023

**Vyhotoveno:** V Prostějově 20.08.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny nemovitých věcí, a to cenou zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu a ceny obvyklé - tržní cenu nemovitých věcí podle metodik pro stanovení ceny tržní staveb, pozemků a jejich částí, a to : pozemek parcela č. st. 378, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č. popisné 407, s příslušenstvím, zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 384 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc pro k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc, podle stavu ke dni místního šetření dne 26.07.2023.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny tržní vyjmenovaných parcel a staveb a jejich příslušenství jako interní podklad pro právní a související úkony zadavatele.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalecký posudek jako podklad pro převod vlastnictví nemovitých věcí, znalecký posudek zpracován formou a v rozsahu dle zadání a požadavků zadavatele, podle informací sdělených při místním šetření a s podklady o výši nájmu a skladbě a výměře ploch místností a prostor a schématické dokumentace.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26. 07. 2023 za účasti pana Mgr. Stanislava Machálka, referenta majetku Správa realit Morava, zástupce zadavatele znaleckého posudku Česká pošta, s.p.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Vyhodnocení údajů dle účelu znaleckého posudku a zadání zadavatele, aktuálních podkladů listu vlastnictví poskytnutých Katastrálním úřadem (LV č. 384, katastrální mapa), podklady schématické výkresové dokumentace poskytnuté zadavatelem, stavební dokumentace poskytnutá k nahlédnutí archivem Stavebního úřadu Olomouc, platný cenový předpis, Internet, archiv znalce, šetření na místě.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí, k.ú. Olomouc-město č.384, vyhotovil Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, KP Olomouc dne 30.5.2023
- Kopie katastrální mapy, , k.ú. Olomouc-město, vyhotovil Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, KP Olomouc dne 24.7.2023
- Schématická výkresová dokumentace jednotlivých podlaží stavby občanské vybavenosti č.p. 407, k.ú. Olomouc-město, poskytnutá zadavatelem znaleckého posudku
- Geoportál GEPRO a mapa záplavového území
- Územní plán Statutárního města Olomouc a Cenová mapa stavebních pozemků
- Údaje získané z Internetu S. Reality, archiv znalce
- Objednávka znaleckého posudku vystavená Českou poštou, s.p., číslo objednávky 4710113531 ze dne 21.07.2023

- Publikace "Úřední oceňování majetku" autorů Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák, vydalo nakladatelství CERM s.r.o. Brno
- Údaje a skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem na místě a studiem podkladů a údaje a podklady sdělené nebo předané zadavatelem posudku

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Údaje a získaná ověřená data z katastru nemovitostí, údaje a podklady poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku, data získaná z internetu a realitních serverů, data z archivu znalce, vlastní prohlídka se zaměřením.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

#### **Ocenění cenou zjištěnou**

Stanovení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu - 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Stanovení ceny tržní**

##### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

Pokud zákon, tj. Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění - o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

**Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona 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.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

**Ocenění tržní hodnoty je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně.**

### **Metody zjištění tržní ceny**

Vzhledem v současné době k omezenému zdroji sjednaných cen podobných staveb v tomto rozsahu a provedení v dané lokalitě je oceněn majetek tržní hodnotou.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Předmětem ocenění je nemovitá věc – budova občanské vybavenosti s pozemkem a příslušenstvím, s atypickým řešením stavby s historizujícími prvky, mimořádnou polohou v centru Olomouce a s různorodým užíváním ploch.

Z tohoto důvodu byla jako cena určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitými věcmi byla standardně vyhodnocena.

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

### **Stručná charakteristika těchto metod:**

- *metoda nákladového ohodnocení (věcná)*

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- *metoda výnosová (příjmová)*

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- *metoda porovnávací (tržní, statistická)*

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo nabízených porovnatelných nemovitostí případně jejich nájemného.

S nemovitostmi tohoto typu se na trhu s nemovitostmi částečně obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit.

Pro odhad tržní ceny oceňovaných nemovitých věcí bude použita jako hlavní metoda srovnávací, doplněná výpočtem ceny nákladové a výnosové, při zjištění tržního nájemného jednotlivých ploch dle způsobu užívání.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

- vyhodnocení předaných podkladů a údajů zadavatelem
- zpracování a vyhodnocení listu vlastnictví

- zpracování údajů z výkresové dokumentace
- šetření na místě, pořízení fotodokumentace
- sběr a výběr údajů v daném segmentu nemovitých věcí prostřednictvím internetu a jejich vyhodnocení
- archiv znalce
- zpracování dalších údajů zjištěných z internetu (zátopová území, ortofoto katastrální mapa, územní plán aj.)

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování je postupováno výpočtem zjištěné ceny dle platného cenového předpisu k datu ocenění a vyhodnocení nabídkových cen obdobných staveb a pozemků se zohledněním a úpravou koeficienty, porovnání s cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu, se závěrečným vyhodnocením ceny tržní na základě cen zjištěných jednotlivými metodikami.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Stavba občanské vybavenosti č.popisné 407 s pozemkem a přísl.
Adresa předmětu ocenění:	Horní náměstí 27 779 00 Olomouc
LV:	384
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Olomouc
Katastrální území:	Olomouc-město
Počet obyvatel:	99 496

#### Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, LV: 384, podíl 1/1

Právo hospodařit s majetkem státu :

Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, identifikátor : 47114983

(údaje KN podle stavu ke dni 30.05.2023)

#### Dokumentace a skutečnost

Parcela číslo st. 378/1 v druhu zastavěná plocha a nádvoří, zastavěna stavbou č.p. 407 občanské vybavenosti spolu s kotelnou a garážemi v prostoru nádvoří.

Stavba občanské vybavenosti č.p. 407 odpovídá svým provedením a způsobem užívání zápisu v katastru nemovitostí, charakteru stavby občanské vybavenosti, v souladu se zápisem v KN, obsahuje rovněž bytové prostory, ale plochy nebytových prostor výrazněji převažují.

#### Místopis

**Obec :** Statutární město Olomouc je krajským a významným historickým a průmyslovým městem regionu, město je centrem Olomouckého kraje se sídlem arcibiskupství, Univerzitou Palackého, památkou UNESCO (Sloup Nejsvětější Trojice) a dalšími významnými stavbami. Olomouc leží při komunikaci dálničního typu č. D 46, s návazností na dálnici D 1s napojením na Brno nebo Ostravu a na D 35 ve směru na Svitavy a Hradec Králové. V místě je MHD (autobus, tramvaj), nejbližší zastávka tramvaje je cca 220 m od budovy na ulici 8. května. Nejbližší železniční stanice je v místě, v Olomouci, jako křižovatka železničních tratí. Místní nádraží Olomouc-město vzdáleno cca 810 m, místní trať s malým provozem ve směru na Senici na Hané, hlavní nádraží v dosahu MHD vzdálené 2.200 m.

**Poloha :** Předmětem ocenění je komerční budova občanské vybavenosti s pozemkem zastavěná plocha a nádvoří. Nemovitost se nachází v katastrálním území Olomouc-město, přímo na centrálním náměstí Olomouce (Horní náměstí), s příjezdem od náměstí, s hlavním vstupem a příchodem z prostoru náměstí. Možný příjezd a přístup i z opačné strany, od ul. Třída Svobody, přes pozemky sousedního vlastníka, tento přístup a příjezd však není právně ošetřen. Budova č.p. 407 je vnitřní řadová v souvislé zástavbě vedle sebe stojících budov náměstí, poblíž ul. Riegrova, po pravé straně budova s obchodními prostory a službami, po levé straně polyfunkční budova s průchodem pasáží k ul. Tř. Svobody. Naproti historická budova radnice s orlojem a sloup Nejsvětější Trojice (Unesco). Volné prostory nádvoří jsou se zpevněnou a zelenou plochou, část k parkování, s přípojkou kanalizace přes pozemek.

Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu výjimečnou, umožňuje maximální využití nemovitosti jako komerčního objektu, s možností velmi dobrého různorodého využití v historickém centru města.

### Přístup a příjezd k pozemkům

☒ z veřejné komunikace ☒ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem ☒ za zadní strany nezajištěn

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace
116/6	ostatní plocha ostatní komunikace (ul. Pavelčákova)	Statutární město Olomouc, LV 10001
116/2	ostatní plocha ostatní komunikace (Horní náměstí)	Statutární město Olomouc, LV 10001
75/135	ostatní plocha ostatní komunikace (Tř. Svobody)-z opačné strany	Statutární město Olomouc, LV 10001
St. 380	zastavěná plocha a nádvoří-příjezd na dvůr č.p. 407	HERITAGE REAL ESTATES s.r.o., J. A. Bati 5648, 76001 Zlín

### Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

Příjezd do prostoru dvora ze zadní strany budovy č.p. 407 od ul. Tř. Svobody je přes parcelu č. st. 380 vlastníka HERITAGE REAL ESTATES s.r.o., J. A. Bati 5648, 76001 Zlín, právně není zajištěn.

### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová kom.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná			
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input checked="" type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	<input checked="" type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je stavba občanské vybavenosti č.p. 407 na parcele č. st. 378/1, s pozemkem parcela č. st. 378/1 a příslušenství stavby hlavní a pozemku. Hlavní budova je vnitřní řadová, má částečně druhé podzemní podlaží, je celopodsklepená, s 1. podzemním podlažím a má pět nadzemních podlaží a část podkroví (jako 6. NP), se sklonitou a plochou střechou. Budova tvoří jeden uzavřený funkční a stavební celek. Dle provedení a převažujícího způsobu užívání se jedná o budovu charakteru administrativní budovy a služeb, v části s bytovými prostory. Hlavní vstup do vstupní haly uprostřed stavby a navazujícího hlavního halového prostoru, po pravé straně vstup případně vjezd do průjezdu, který ústí do prostoru nádvoří za domem.

### Budova občanské vybavenosti č.p. 407

Ve 2. podzemním podlaží jsou umístěny technické místnosti a sklad, přístupné z chodby, 1. podzemní podlaží obsahuje provozní prostory pošty, zejména místnosti trezorů, sociální zařízení, šatny, technické místnosti, sklady, část prostor 1. PP je pronajímána jako gastroprovoz společnosti Slezská cukrárna M&A s.r.o. (sociální zařízení, sklad, šatna), přístupné po schodišti z 1. NP.

Na úrovni 1. nadzemního podlaží je za vstupním vestibulem chodba do prostoru haly pro veřejnost, s proskleným stropem a s provozními místnostmi a zázemím pošty, v této části je i část mezipatra s prostorem skladu. Po levé straně budovy je umístěna provozovna Slezská cukrárna M&A s.r.o.

(kavárna-cukrárna), rovněž s využitím prostoru mezipatra na 1. NP. Po pravé straně provozní prostory přístupné z náměstí a průjezd-průchod s navazující další halou pro veřejnost, se schodištěm a výtahovou šachtou.

Ve 2. nadzemním podlaží přístupném po trojramenném centrálním schodišti případně po dvouramenném na levé straně stavby je z podesty přístup do chodby, ze které jsou přístupna společná sociální zařízení na levé i pravé straně a prostory kanceláří směrem na náměstí. Další kancelářské prostory jsou po obvodě stavby a směrem do dvora, uprostřed je volný prostor atria nad proskleným stropem haly v 1. NP, propustující všemi podlažími, nezastřešený.

Třetí nadzemní podlaží s obdobným řešením, přístup po trojramenném centrálním schodišti případně po dvouramenném na levé straně stavby, z podesty vstup do chodby, ze které jsou přístupna společná sociální zařízení na levé i pravé straně, kuchyňky a prostory kanceláří směrem na náměstí, kde je situován i balkon, další kancelářské prostory jsou po obvodě stavby a směrem do dvora, po levé straně zasedací místnost pošty.

Do 4. nadzemního podlaží je přístup po centrálním trojramenném schodišti, z podesty vstup do chodby, ze které jsou přístupna společná sociální zařízení na levé i pravé straně, kuchyňky a prostory kanceláří směrem na náměstí, s jedním balkonem a další kancelářské prostory jsou po obvodě stavby a směrem do dvora.

V 5. nadzemním podlaží jsou po levé straně stavby (pravé od schodiště) situovány obytné prostory bytu 4+1 s příslušenstvím, směrem k náměstí kancelářské prostory, a po levé straně od schodiště jsou v současné době bytové prostory původ. bytu upraveny a užívány jako kanceláře, se sociálním zázemím.

6. nadzemní podlaží (nad částí půdorysu) zahrnuje část prostor podkroví, je zde byt 2+1 na levé straně stavby, byt 3+1, strojovna výtahu u chodby a v podstřeší do ulice dvě provozní místnosti.

## Popis konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy a patky
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45-105 cm
3. Stropy	rovné, trámové a klenbové, betonové
4. Krov, střecha	sklonitá sedlová, plochá
5. Krytiny střech	taška pálená
5. Krytiny střech	měděný plech
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky štukové
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	mramorové obklady
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba, kamenné
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené, dřevěné, dýhované, kovové
12. Vrata	Kovová a dřevěná
13. Okna	plastová a dřevěná dvojítá, výkladce
14. Povrchy podlah	mramorová dlažba
14. Povrchy podlah	keram a betonová dlažba, vlysy, PVC, cement.potěr, textilní
15. Vytápění	plynové kotle v kotelně, radiátory, plyn. kotle závěsné v bytech
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	ocelové a plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové a litinové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální příprava a kotle kombi, el.boiler
22. Vybavení kuchyní	Přenosné vařiče
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, vany, pisoáry, WC splachovací

**Stáří a opotřebení :** Podle původní stavební dokumentace pochází stavba z roku 1914, realizovaná pro Českou banku Union, v r. 1947 užívána Legiobankou, od r. 1952 jako Živnobanka, naposledy v užívání České pošty, s.p. Postupně byly prováděny úpravy, opravy a výměny, rekonstrukce ve 3. etapách od roku 1991. V posledních letech v r. 1990 krytina střechy z mědi, v r. 1991 úprava části podzem. podlaží, s obnovou trezorů, hygienická zařízení, v r. 1992 zřízena plynová kotelna, osobní výtah, bytové jednotky, v r. 1992-93 úprava vstupní haly, kanceláře, sociál. zařízení ve 2. NP, kolem r. 1994 fasáda, v roce 1996 proběhla z větší části výměna oken a úprava kancelářských prostor, v r. 2005 proběhla úprava interiéru bankovní haly, kamerový systém, v r. 2012 úprava prostor kavárny a další úpravy a práce v rámci údržby.

Celkový stavebně technický stav lze v současné době hodnotit jako velmi dobrý až dobrý, s dobrou úrovní údržby, zásadní vady ani poruchy nebyly zjištěny. Morální opotřebení některých konstrukcí a prvků krátkodobé životnosti.

## **Příslušenství**

### **Zpevněné plochy**

Zpevněné plochy v části prostoru nádvoří, z betonové zámkové dlažby.

### **Přípojka kanalizace**

Přípojka trubní kanalizace v prostoru části nádvoří , podle dokumentace z kameninových trub o průměru 150-200 mm.

## **Pozemek**

Pozemek parcela číslo st. 378/1 je rovinatý, orientovaný především ve směru východ-západ, s možností napojení na kompletní inž. síť, s přístupem a příjezdem po zpevněné komunikaci Horního náměstí, příjezd do prostoru nádvoří z opačné strany přes pozemky sousedního vlastníka.

## **Vyhodnocení rizik nemovité věci**

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

<b>RIZIKO</b>	<b>Popis rizika</b>
NE	Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

<b>RIZIKO</b>	<b>Popis rizika</b>
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

<b>Nemovitá věc:</b>	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
----------------------	---	--

### **Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci**

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV 384, k.ú. Olomouc-město je pozemek parc.č. st. 378/1 se stavbou č.p. 407 situován v památkové rezervaci - památkově chráněné území, s určitým omezením vyplývajícím z tohoto způsobu ochrany.



**Věcná břemena a obdobná zatížení**

<b>RIZIKO</b>	<b>Popis rizika</b>
NE	Bez reálných břemen a služebností

**Rizika ostatní**

<b>RIZIKO</b>	<b>Popis rizika</b>
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

**Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)**

- ☐ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☒ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek, bytové jednotky v o něco nižší úrovni
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Typ smlouvy: nájemní smlouvy

Doba nájmu: na dobu neurčitou

Výše nájmu: v akceptovatelném rozpětí cen obvyklých

**Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu**

Nájemní smlouvy na bytové prostory a nebytové prostory a technologie umístěné na budově uzavřeny většinou na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou dle obč.z.

Současní nájemci:

Statutární město Olomouc

Slezská cukrárna M&A s.r.o.

Vzdělávací centrum Populo, z. s.

VIP DEFENSE s.r.o.

CETIN a.s.

Vantage Towers s.r.o.

a tři nájemci bytových jednotek

**Přehled listů vlastnictví**

<b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 384</b>				
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0712 Olomouc	
Obec:	500496 Olomouc	Katastrální území:	710504 Olomouc-město	
Ulice:	Horní náměstí	č.o.:	27	
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>
PO	00000001-001	Česká republika		1 / 1
		Právo hospodařit s majetkem státu		
PO	IČO: 47114983	Česká pošta, s.p.	Politických vězňů 909/4, 11000 Praha	
<b>Stavby</b>				<b>stavba je součástí pozemku</b>
část obce Olomouc	Stavba občanského vybavení č.p. 407	na pozemku p.č. St. 378/1	ANO	
<b>Pozemky</b>				
St. 378/1	Stavební parcela	Parcela KN	1 101 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří

## Obsah znaleckého posudku

### Ocenění cenou zjištěnou

1. Budova občanské vybavenosti č.p. 407 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Zpevněná plocha dvora
3. Kanalizační přípojka
4. Pozemek parc.č. st. 378/1

### Ocenění cenou tržní

- I. Nákladová metoda
- II. Porovnávací metoda
- III. Výnosová metoda

Budova občanské vybavenosti č.p. 407 s pozemkem

Zpevněná plocha dvora

Kanalizační přípojka

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Lokalizace pozemků a staveb v obci a jejich návaznost na sousední a okolní nemovité věci, vyhodnocení zápisu pozemků a staveb v katastru nemovitostí vč. závad a omezení k oceňovaným nemovitým věcem, uvedené na listu vlastnictví, zjištění skutečného stavu pozemku a staveb na místě a jejich způsobu užívání, ocenění cenou nákladovou, vyhodnocení podobných srovnatelných nemovitostí v lokalitě nebo blízkém okolí, se zohledněním cenotvorných údajů a provedení porovnávací metody s úpravou cen koeficienty uvedenými ve výpočtu, stanovení ceny výnosové a vyhodnocení zjištěných cen metodami a stanovení ceny tržní.

### 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

#### Zjištění ceny podle cenového předpisu

#### 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., 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná	III	0,05

území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - situování přímo v centru Olomouce		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - určitá omezení vlivem polohy v památkově chráněném území	I	-0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,386}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

### 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 jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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: Vlivy zvyšující cenu - Mimořádná poloha v centru poblíž památky Unesco	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,469$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,060$

## 1. Budova občanské vybavenosti č.p. 407 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

### Ocenění nákladovým způsobem

Kvalitní prvorepubliková stavba vnitřní řadová o dvou podzemních a 6 nadzemních podlažích.

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### 1.1. Budova občanské vybavenosti č.p. 407

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
2. podzemní podlaží	$7,25*8,00+7,25*7,91+2,80*3,30$	= 124,59
1. podzemní podlaží	$20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2 + 23,80*7,40/2$	= 701,14
1. nadzemní podlaží	$20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2 + 23,80*7,40/2$	= 701,14
1. nadzemní podlaží	$4,85*7,70+9,15*8,90+(15,35+15,05)/2*5,80$	= 206,94
2. nadzemní podlaží	$20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2 + 23,80*7,40/2 - 9,02*7,43$	= 634,12
3. nadzemní podlaží	$20,95*7,85+20,05*(20,95 + 23,80)/2 + 23,80*7,40/2 +$ $4,17*(0,76+1,35)/2 + 4,52*(0,76+1,35)/2 + 4,30*(0,76+1,35)/2 -$ $9,02*7,43 - 12,00$	= 635,82
4. nadzemní podlaží	$20,95*7,85+20,05*(20,95 + 23,80)/2 + 23,80*7,40/2 +$ $4,17*(0,76+1,35)/2 + 4,52*(0,76+1,35)/2 + 4,30*(0,76+1,35)/2 -$ $9,02*7,43 - 12,00$	= 635,82
5. nadzemní podlaží	$20,95*7,85+20,05*(20,95 + 23,80)/2 + 23,80*7,40/2 +$ $4,52*(0,76+1,35)/2 + 4,30*(0,76+1,35)/2 - 9,02*7,43 - 12,00$	= 631,42
6. nadzemní podlaží	$8,20*5,30+(12,00+14,80)/2*(8,20+9,10)/2 - 12,00 +$ $1,90*(9,75+10,55)/2 + 3,82*(10,55+11,65)/2 +$ $4,92*(11,65+13,55)/2 + 3,05*5,32 + 3,20*2,75$	= 296,08

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
2. podzemní podlaží	124,59	2,85	2,85	355,08
1. podzemní podlaží	701,14	3,65	3,65	2 559,16
1. nadzemní podlaží	701,14	5,60	5,60	3 926,38

	206,94	3,85	5,60	1 158,86
2. nadzemní podlaží	634,12	4,19	4,19	2 656,96
3. nadzemní podlaží	635,82	4,05	4,05	2 575,07
4. nadzemní podlaží	635,82	4,06	4,06	2 581,43
5. nadzemní podlaží	631,42	3,71	3,71	2 342,57
6. nadzemní podlaží	296,08	2,94	2,94	870,48
<b>Součet</b>	<b>4 567,07</b>			<b>19 026,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $19\,026,00 / 4\,567,07 = 4,17\text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $4\,567,07 / 8 = 570,88\text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
spodní stavba	$7,25*8,00*2,85+(7,25*7,91+2,80*3,30)*(5,35-3,65)$	= 278,50 m <sup>3</sup>
spodní stavba	$20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2+23,80*7,40/2$	= 701,14 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$(20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2+23,80*7,40/2)*5,85$ $+4,85*7,70*(3,85+4,18)/2+9,15*8,90*(3,73+4,18)/2+$ $(15,35+15,05)/2*5,80*(3,90+4,18)/2$	= 4 929,83 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$(20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2+23,80*7,40/2-$ $-9,02*7,43)*4,19$	= 2 656,95 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$(20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2+23,80*7,40/2+$ $4,17*(0,76+1,35)/2+4,52*(0,76+1,35)/2+4,30*(0,76+1,35)/2-$ $-9,02*7,43-12,00)*8,11$	= 5 156,52 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$(20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2+23,80*7,40/2+$ $4,52*(0,76+1,35)/2+4,30*(0,76+1,35)/2-9,02*7,43-12,00)*$ $*3,71$	= 2 342,58 m <sup>3</sup>
balkony	$4,68*(0,98+0,42)/2*1,00*2$	= 6,55 m <sup>3</sup>
podstřeší (6. NP)	$(8,20*5,30+(12,00+14,80)/2*(8,20+9,10)/2-$ $12,00+1,90*(9,75+10,55)/2+3,82*(10,55+11,65)/2+4,92*$ $*(11,65+13,55)/2+3,05*5,32+3,20*2,75)*3,04$	= 900,07 m <sup>3</sup>
zastřešení	$24,80*3,05*4,10/2+24,80*3,05*(4,15+3,55)/2-25,03*3,04$ $((20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2+23,80*7,40/2-$ $-9,02*7,43)-296,08-169,80)*0,25/2$	= 370,18 m <sup>3</sup> = 21,03 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	278,50 m <sup>3</sup>
spodní stavba	PP	701,14 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	4 929,83 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	2 656,95 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	5 156,52 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	2 342,58 m <sup>3</sup>
balkony	NP	6,55 m <sup>3</sup>
podstřeší (6. NP)	NP	900,07 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	370,18 m <sup>3</sup>
	Z	21,03 m <sup>3</sup>

Obestavěný prostor - celkem:

**17 363,35 m<sup>3</sup>**

### 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 (ŽB) pasy a patky	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45-105 cm	S	100
3. Stropy	rovné, trámové a klenbové, betonové	S	100
4. Krov, střecha	sklonitá sedlová, plochá	S	100
5. Krytiny střech	taška pálená	S	40
5. Krytiny střech	měděný plech	N	60
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	mramorové obklady	N	42
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	58
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba, kamenné	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené, dřevěné, dýhované, kovové	S	100
12. Vrata	Kovová a dřevěná	X	100
13. Okna	plastová a dřevěná dvojitá, výkladce	S	100
14. Povrchy podlah	mramorová dlažba	N	18
14. Povrchy podlah	keram a betonová dlažba, vlys, PVC, cement.potěr, textilní	S	82
15. Vytápění	plynové kotle v kotelně, radiátory, plyn. kotle závěsné v bytech	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové a plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové a litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální příprava a kotle kombi, el.boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní	Přenosné veřiče	X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, vany, pisoáry, WC splachovací	S	100
24. Výtahy	osobní výtah, malý nákladní	S	100
25. Ostatní	klimatizace (lokální), kamer.systém aj.	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	8,20	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	1,00	0,84
5. Krytiny střech	N	2,10	1,54	1,94
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	N	1,80	1,54	1,16
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	1,00	1,04
10. Schody	S	2,90	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	1,00	0,00

13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	N	3,20	18	1,54	0,89
14. Povrchy podlah	S	3,20	82	1,00	2,62
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
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	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 101,71

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 1,0171

### 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	8,20	100,00	1,00	8,20	8,06	109	180	60,56	4,8811
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,11	109	160	68,13	11,6570
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,14	109	160	68,13	6,2271
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,18	109	135	80,74	5,7971
5. Krytiny střech	S	2,10	40,00	1,00	0,84	0,83	60	75	80,00	0,6640
5. Krytiny střech	N	2,10	60,00	1,54	1,94	1,91	32	70	45,71	0,8731
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,90	32	60	53,33	0,4800
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	70,00	1,00	4,83	4,75	109	130	83,85	3,9829
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	30,00	1,00	2,07	2,03	31	70	44,29	0,8991
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,24	29	55	52,73	1,7085
9. Vnitřní obklady keramické	N	1,80	16,80	1,54	0,47	0,46	109	130	83,85	0,3857
9. Vnitřní obklady keramické	N	1,80	25,20	1,54	0,70	0,69	18	60	30,00	0,2070
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	58,00	1,00	1,04	1,02	27	40	67,50	0,6885
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,85	109	145	75,17	2,1423
11. Dveře	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,52	109	125	87,20	1,3254
11. Dveře	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,52	27	65	41,54	0,6314
13. Okna	S	5,20	10,00	1,00	0,52	0,51	109	115	94,78	0,4834
13. Okna	S	5,20	90,00	1,00	4,68	4,60	27	65	41,54	1,9108
14. Povrchy podlah	N	3,20	18,00	1,54	0,89	0,87	18	60	30,00	0,2610
14. Povrchy podlah	S	3,20	57,40	1,00	1,84	1,81	109	120	90,83	1,6440
14. Povrchy podlah	S	3,20	24,60	1,00	0,79	0,78	30	47	63,83	0,4979
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,13	29	45	64,44	2,6614
16. Elektroinstalace	S	5,70	50,00	1,00	2,85	2,80	60	70	85,71	2,3999
16. Elektroinstalace	S	5,70	50,00	1,00	2,85	2,80	30	45	66,67	1,8668
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	35	45	77,78	0,2256
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,57	60	70	85,71	1,3456
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,57	27	45	60,00	0,9420
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	35,00	1,00	1,09	1,07	109	130	83,85	0,8972
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	40,00	1,00	1,24	1,22	60	90	66,67	0,8134

19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	25,00	1,00	0,78	0,77	30	50	60,00	0,4620
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	30	45	66,67	0,1333
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,67	25	35	71,43	1,1929
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,95	25	45	55,56	1,6390
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,38	31	45	68,89	0,9507
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,80	20	35	57,14	3,3141
Opotřebení:										<b>66,2 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,00
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9316
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8036
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0171
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 402,44</b>
<b>Plná cena:</b> 17 363,35 m <sup>3</sup> * 6 402,44 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>111 167 806,57 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 66,2 % /100)	*	0,338

**Budova občanské vybavenosti č.p. 407 - zjištěná cena** = **37 574 718,62 Kč**

### Rekapitulace nákladových cen:

Budova občanské vybavenosti č.p. 407 = 37 574 718,62 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **37 574 718,62 Kč**

### Ocenění výnosovým způsobem

Větší výměra ploch budovy s možností různorodého využití, pro výpočet výnosů z pronajímaných prostor použity údaje o současných (čistých) nájmech poskytnutých zadavatelem, u výpočtu výnosů z nepronajatých částí stavby a ploch použito průměrné jednotkové nájemné dle analýzy tržního nájemného, s úpravou dle významu, situování a možnosti využití. Plochy 2. podzemního podlaží a ostatní nepronajatelné prostory (schodiště, chodby, trezory, výtah. šachty, technické místnosti aj.) nejsou pro nájemné uvažovány.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu  
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,2 %

Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: -0,5 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,20 %

### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Slezská cukrárna M&A hlavní prostor	111,75	3 746,16	34 886,12	418 633,38
Slezská cukrárna M&A sociální prostory	80,04	2 497,44	16 657,93	199 895,15
Vzdělávací centrum Populo z.s.	632,84	1 527,78	80 570,00	966 840,00
VIP DEFENSE s.r.o.	32,02	2 609,70	6 963,55	83 562,60



Byt Štefánia Křupková	64,17	1 000,47	5 350,00	64 200,00
Byt Daniel Ondruch	126,82	1 143,61	12 086,00	145 032,00
Byt Mgr. Ivo Vysoudil	155,95	1 118,74	14 539,00	174 468,00
Vzdělávací centrum Populo z.s. (byt)	137,48	1 140,00	13 060,60	156 727,20
CETIN a.s. - antény	1,00	240 000,00	20 000,00	240 000,00
Vantage Towers s.r.o. - antény	3,00	59 675,75	14 918,94	179 027,24
Statutární město Olomouc	1,00	5 782,59	481,88	5 782,59
Výnosy celkem				2 634 168,16

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. PP skladové prostory, kanceláře, šatny	139,05	1 200,00	13 905,00	166 860,00
1. PP sociální prostory	35,11	800,00	2 340,67	28 088,00
1. NP provozní (nebytové) prostory	306,13	3 500,00	89 287,92	1 071 455,00
1. NP sociální prostory pošta	5,48	1 500,00	685,00	8 220,00
3. NP provozní (nebytové) prostory	342,53	2 500,00	71 360,42	856 325,00
3. NP sociální prostory	24,56	1 600,00	3 274,67	39 296,00
4. NP provozní (nebytové) prostory	46,85	2 300,00	8 979,58	107 755,00
4. NP sociální prostory	16,36	1 600,00	2 181,33	26 176,00
5. NP provozní (nebytové) prostory	110,79	2 200,00	20 311,50	243 738,00
5. NP sociální prostory	17,97	1 500,00	2 246,25	26 955,00
1. NP garáž	21,38	1 010,29	1 800,00	21 600,00
1. NP garáž	17,34	1 176,47	1 700,00	20 400,00
1. NP garáž	17,17	1 188,12	1 700,00	20 400,00
1. NP garáž	24,76	872,37	1 800,00	21 600,00
Výnosy celkem				2 658 868,00

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 5 293 036,16 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 13 784 520,00 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 101,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 701,14 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 8 778 272,80 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 438 913,64 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

5 293 036,16 \* 40 % - 2 117 214,46 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 2 736 908,06 Kč

Míra kapitalizace 6,20 % / 6,20 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 44 143 678,39 Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

Stabilizovaná oblast s rozvojovými možnostmi (ve dvorním traktu).

Ocenění nákladovým způsobem CN = 37 574 718,62 Kč

Ocenění výnosovým způsobem	CV =	44 143 678,39 Kč
Rozdíl	R =	6 568 959,77 Kč

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

CV * 1,10	=	48 558 046,23 Kč
-----------	---	------------------

<b>Budova občanské vybavenosti č.p. 407 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena</b>	=	<b>48 558 046,23 Kč</b>
--	---	-------------------------

**Příslušenství** (podle inventurního soupisu nemovitého majetku)

## 2. Zpevněná plocha dvora

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 96,00 m<sup>2</sup>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	515,00
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 730,55</b>
<b>Plná cena:</b> 96,00 m <sup>2</sup> * 1 730,55 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>166 132,80 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 60 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	0,500
---	---	-------

<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>83 066,40 Kč</b>
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	1,060
---------------	---	-------

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>88 050,38 Kč</b>
-----------------------	---	---------------------

<b>Zpevněná plocha dvora parc.č. st. 378/1 - zjištěná cena</b>	=	<b>88 050,38 Kč</b>
--	---	---------------------

## 3. Kanalizační přípojka

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 31,00 m

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,00
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>5 034,18</b>
<b>Plná cena:</b> 31,00 m * 5 034,18 Kč/m	=	<b>156 059,58 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 85 = 36,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 36,5 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,635
=	<b>99 097,83 Kč</b>
*	1,060
=	<b>105 043,70 Kč</b>

<b>Kanalizační přípojka - zjištěná cena</b>	=	<b>105 043,70 Kč</b>
---	---	----------------------

## 4. Pozemek parc.č. st. 378/1

### Ocenění

Parcela oceněná v Cenové mapě stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce pro rok 2023, a to na základě obecně závazné vyhlášky č. 12/2022 účinné od 1. 1. 2023. Cena uvedená v cenové mapě 12.520 Kč/m<sup>2</sup>.

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 378/1	1 101	12 520,00	13 784 520,00
Cenová mapa - celkem		1 101		<b>13 784 520,00</b>

<b>Pozemek parc.č. st. 378/1 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>13 784 520,00 Kč</b>
---	---	-------------------------

## Rekapitulace podle cenového předpisu

• Budova občanské vybavenosti č.p. 407 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	48 558 046,23 Kč
• Zpevněná plocha dvora	88 050,38 Kč
• Kanalizační přípojka	105 043,70 Kč
• Pozemek parc.č. st. 378/1	13 784 520,00 Kč

<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b>62 535 660,31 Kč</b>
--------------------------------	-------------------------

<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>62 535 660,00 Kč</b>
--	-------------------------

slovy: Šedesátdvamilionůpětsettřicetpěttisícšestsetšedesát Kč

### 4.3. Ocenění cenou tržní

#### I. Ocenění nákladovou metodou

##### Výpočet věcné hodnoty

##### Budova občanského vybavení č.p. 407

##### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
2. podzemní podlaží	124,59 m <sup>2</sup>	31,95 m <sup>2</sup>
1. podzemní podlaží	701,14 m <sup>2</sup>	330,28 m <sup>2</sup>
1. nadzemní podlaží	908,08 m <sup>2</sup>	681,93 m <sup>2</sup>
2. nadzemní podlaží	634,12 m <sup>2</sup>	463,54 m <sup>2</sup>
3. nadzemní podlaží	635,82 m <sup>2</sup>	484,41 m <sup>2</sup>
4. nadzemní podlaží	635,82 m <sup>2</sup>	501,38 m <sup>2</sup>
5. nadzemní podlaží	631,42 m <sup>2</sup>	499,69 m <sup>2</sup>
6. nadzemní podlaží	296,08 m <sup>2</sup>	243,22 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>3 236,39m<sup>2</sup></b>

##### Výčet místností a ploch

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
<b>2. podzemní podlaží</b>			
sklad	15,30 m <sup>2</sup>	0,50	7,65m <sup>2</sup>
technické místnosti	41,00 m <sup>2</sup>	0,50	20,50m <sup>2</sup>
chodba	7,60 m <sup>2</sup>	0,50	3,80m <sup>2</sup>
<b>2. podzemní podlaží - celkem</b>	<b>63,90 m<sup>2</sup></b>		<b>31,95 m<sup>2</sup></b>
<b>1. podzemní podlaží</b>			
kanceláře	10,65 m <sup>2</sup>	1,00	10,65m <sup>2</sup>
sociální zařízení	29,62 m <sup>2</sup>	1,00	29,62m <sup>2</sup>
šatny	34,09 m <sup>2</sup>	1,00	34,09m <sup>2</sup>
sklady	84,27 m <sup>2</sup>	1,00	84,27m <sup>2</sup>
trezory	129,50 m <sup>2</sup>	0,50	64,75m <sup>2</sup>
technické místnosti	13,76 m <sup>2</sup>	0,50	6,88m <sup>2</sup>
úklidová komora	1,54 m <sup>2</sup>	0,50	0,77m <sup>2</sup>
chodby	107,60 m <sup>2</sup>	0,50	53,80m <sup>2</sup>
sklepy	6,05 m <sup>2</sup>	0,50	3,03m <sup>2</sup>
schodiště	33,93 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
výtahy	7,97 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
šatna Gastro	13,05 m <sup>2</sup>	1,00	13,05m <sup>2</sup>
sociální zařízení Gastro	10,95 m <sup>2</sup>	1,00	10,95m <sup>2</sup>
sklad Gastro	18,42 m <sup>2</sup>	1,00	18,42m <sup>2</sup>
<b>1. podzemní podlaží - celkem</b>	<b>501,40 m<sup>2</sup></b>		<b>330,28 m<sup>2</sup></b>
<b>1. nadzemní podlaží</b>			
kancelář	5,00 m <sup>2</sup>	1,00	5,00m <sup>2</sup>
kuchyňka	5,48 m <sup>2</sup>	1,00	5,48m <sup>2</sup>
haly veřejné	273,32 m <sup>2</sup>	1,00	273,32m <sup>2</sup>
sklady	45,77 m <sup>2</sup>	1,00	45,77m <sup>2</sup>
trezor a pokladna	15,39 m <sup>2</sup>	1,00	15,39m <sup>2</sup>

úklidová komora	2,10 m <sup>2</sup>	1,00	2,10m <sup>2</sup>
chodby	205,24 m <sup>2</sup>	1,00	205,24m <sup>2</sup>
výtah	1,56 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
schodiště	17,88 m <sup>2</sup>	1,00	17,88m <sup>2</sup>
provozní prostory Gastro	73,97 m <sup>2</sup>	1,00	73,97m <sup>2</sup>
mezipatro Gastro	37,78 m <sup>2</sup>	1,00	37,78m <sup>2</sup>
kotelna	98,58 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
garáže	80,65 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
<b>1. nadzemní podlaží - celkem</b>	<b>862,72 m<sup>2</sup></b>		<b>681,93 m<sup>2</sup></b>
<b>2. nadzemní podlaží</b>			
kanceláře	241,02 m <sup>2</sup>	1,00	241,02m <sup>2</sup>
kuchyňky	7,11 m <sup>2</sup>	1,00	7,11m <sup>2</sup>
sociální zařízení	15,53 m <sup>2</sup>	1,00	15,53m <sup>2</sup>
šatna	20,46 m <sup>2</sup>	1,00	20,46m <sup>2</sup>
sklady	5,36 m <sup>2</sup>	1,00	5,36m <sup>2</sup>
haly veřejné	84,94 m <sup>2</sup>	1,00	84,94m <sup>2</sup>
chodby	87,77 m <sup>2</sup>	1,00	87,77m <sup>2</sup>
úklidová komora	1,35 m <sup>2</sup>	1,00	1,35m <sup>2</sup>
výtah	1,60 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
schodiště	36,85 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
<b>2. nadzemní podlaží - celkem</b>	<b>501,99 m<sup>2</sup></b>		<b>463,54 m<sup>2</sup></b>
<b>3. nadzemní podlaží</b>			
kanceláře	276,19 m <sup>2</sup>	1,00	276,19m <sup>2</sup>
kuchyňky	7,48 m <sup>2</sup>	1,00	7,48m <sup>2</sup>
denní místnost	65,67 m <sup>2</sup>	1,00	65,67m <sup>2</sup>
sociální zařízení	13,19 m <sup>2</sup>	1,00	13,19m <sup>2</sup>
sklady	2,21 m <sup>2</sup>	1,00	2,21m <sup>2</sup>
úklidová komora	2,35 m <sup>2</sup>	1,00	2,35m <sup>2</sup>
chodby	115,68 m <sup>2</sup>	1,00	115,68m <sup>2</sup>
schodiště	37,12 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
výtah	1,60 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
balkon	3,27 m <sup>2</sup>	0,50	1,64m <sup>2</sup>
<b>3. nadzemní podlaží - celkem</b>	<b>524,76 m<sup>2</sup></b>		<b>484,41 m<sup>2</sup></b>
<b>4. nadzemní podlaží</b>			
kanceláře	310,60 m <sup>2</sup>	1,00	310,60m <sup>2</sup>
kuchyňky	7,97 m <sup>2</sup>	1,00	7,97m <sup>2</sup>
sociální zařízení	14,92 m <sup>2</sup>	1,00	14,92m <sup>2</sup>
sklady	36,66 m <sup>2</sup>	1,00	36,66m <sup>2</sup>
úklidová komora	2,23 m <sup>2</sup>	1,00	2,23m <sup>2</sup>
chodby	127,36 m <sup>2</sup>	1,00	127,36m <sup>2</sup>
schodiště	24,92 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
výtah	1,60 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
balkon	3,27 m <sup>2</sup>	0,50	1,64m <sup>2</sup>
<b>4. nadzemní podlaží - celkem</b>	<b>529,53 m<sup>2</sup></b>		<b>501,38 m<sup>2</sup></b>
<b>5. nadzemní podlaží</b>			
byt 02	155,95 m <sup>2</sup>	1,00	155,95m <sup>2</sup>
kanceláře (pův. byt 04)	137,48 m <sup>2</sup>	1,00	137,48m <sup>2</sup>
kanceláře	133,09 m <sup>2</sup>	1,00	133,09m <sup>2</sup>
kuchyňky	7,13 m <sup>2</sup>	1,00	7,13m <sup>2</sup>
sociální zařízení	10,84 m <sup>2</sup>	1,00	10,84m <sup>2</sup>
sklad	2,56 m <sup>2</sup>	1,00	2,56m <sup>2</sup>
chodby	52,64 m <sup>2</sup>	1,00	52,64m <sup>2</sup>

schodiště	24,92 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
výtah	1,60 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
<b>5. nadzemní podlaží - celkem</b>	<b>526,21 m<sup>2</sup></b>		<b>499,69 m<sup>2</sup></b>
<b>6. nadzemní podlaží</b>			
byt 01	64,17 m <sup>2</sup>	1,00	64,17m <sup>2</sup>
byt 03	126,82 m <sup>2</sup>	1,00	126,82m <sup>2</sup>
chodba	37,36 m <sup>2</sup>	1,00	37,36m <sup>2</sup>
strojovna výtahu	4,36 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
půdní místnosti	14,87 m <sup>2</sup>	1,00	14,87m <sup>2</sup>
půdní prostor	123,34 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
<b>6. nadzemní podlaží - celkem</b>	<b>370,92 m<sup>2</sup></b>		<b>243,22 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>			<b>3 236,39m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor	
spodní stavba	$7,25*8,00*2,85+(7,25*7,91+2,80*3,30)*(5,35-3,65)$	= 278,50 m <sup>3</sup>
spodní stavba	$20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2+23,80*7,40/2$	= 701,14 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$(20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2+23,80*7,40/2)*5,85+$ $+4,85*7,70*(3,85+4,18)/2+9,15*8,90*(3,73+4,18)/2+$ $+(15,35+15,05)/2*5,80*(3,90+4,18)/2$	= 4 929,83 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$(20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2+23,80*7,40/2-$ $-9,02*7,43)*4,19$	= 2 656,95 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$(20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2+23,80*7,40/2+$ $+4,17*(0,76+1,35)/2+4,52*(0,76+1,35)/2+4,30*(0,76+1,35)/2-$ $-9,02*7,43-12,00)*8,11$	= 5 156,52 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	$(20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2+23,80*7,40/2+$ $+4,52*(0,76+1,35)/2+4,30*(0,76+1,35)/2-9,02*7,43-12,00)*$ $*3,71$	= 2 342,58 m <sup>3</sup>
balkony	$4,68*(0,98+0,42)/2*1,00*2$	= 6,55 m <sup>3</sup>
podstřeší (6. NP)	$(8,20*5,30+(12,00+14,80)/2*(8,20+9,10)/2-12,00+1,90*$ $*(9,75+10,55)/2+3,82*(10,55+11,65)/2+4,92*(11,65+13,55)/2+$ $+3,05*5,32+3,20*2,75)*3,04$	= 900,07 m <sup>3</sup>
zastřešení	$24,80*3,05*4,10/2+24,80*3,05*(4,15+3,55)/2-25,03*3,04$	= 370,18 m <sup>3</sup>
	$((20,95*7,85+20,05*(20,95+23,80)/2+23,80*7,40/2-$ $-9,02*7,43)-296,08-169,80)*0,25/2$	= 21,03 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem :		<b>17 363,35 m<sup>3</sup></b>

### Stanování jednotkové ceny za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru :

Podkladem RTS DATA - Cenové ukazatele

Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO)

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb
- 1 Konstruktivně materiálová charakteristika

Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu Základních rozpočtových nákladů (ZRN).

Budovy občanské výstavby, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků : **10.080 Kč/m<sup>3</sup>**

<b>Sumář</b>		
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	908
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	17 363,35
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	10 089
Počet podzem./nadzem. podlaží		2 / 6
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	427,59 / 3 453,84
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	175 178 809
Stáří	roků	109
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	48,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	91 092 981
<b>Věcná hodnota stavby č.p. 407 (VH) zaokr.</b>	<b>Kč</b>	<b>91 092 980</b>

**Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb** (podle inventurního soupisu nemovitého majetku)

#### **Zpevněné plochy**

Jednotkové množství	m <sup>2</sup> plochy	96,00
Jednotková cena (JC)	Kč/m <sup>2</sup> plochy	1 750
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	168 000
Stáří	roků	30
Opotřebení	%	48
Věcná hodnota (VH)	Kč	87 360,00
<b>Věcná hodnota (VH) zaokr.</b>	<b>Kč</b>	<b>87 360</b>

#### **Přípojka kanalizace**

Jednotkové množství	m délky	31,00
Jednotková cena (JC)	Kč/mb délky	5 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	155 000
Stáří	roků	31
Opotřebení	%	34
Věcná hodnota (VH)	Kč	102 300,00
<b>Věcná hodnota (VH) zaokr.</b>	<b>Kč</b>	<b>102 300</b>

Věcná hodnota staveb celkem.	Kč	<b>91 282 640</b>
------------------------------	----	-------------------

#### **Výpočet hodnoty pozemků**

##### **Základní popis oceňovaných pozemků**

Parcela č. st. 378/1 v druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1101 m<sup>2</sup> zastavěn stavbou č. popisné 407, občanské vybavenosti, dále stavbou kotelny a stavbou garáží, částečně volný prostor zpevněného nádvoří. Pozemek rovinatý, s možností napojení na kompletní inž. síť.

##### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Oceňovaná parcela je součástí ploch oceněných v Cenové mapě stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce pro rok 2023, a to na základě obecně závazné vyhlášky č. 12/2022 účinné od 1. 1. 2023. Cena uvedená v cenové mapě 12.520 Kč/m<sup>2</sup>, tržní cena stanovena s ohledem na výjimečnost lokality, ale zohledňuje rovněž zastavěnost a využitelnost volné plochy pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 378/1	1 101	14 000	1 / 1	15 414 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 101</b>	<b>Hodnota pozemků celkem: 15 414 000</b>		

Věcná hodnota pozemků celkem.	Kč	15 414 000
-------------------------------	----	------------

Věcná hodnota staveb a pozemků celkem zaokr.	Kč	106 696 640
--	----	-------------

## II. Ocenění porovnávací metodou

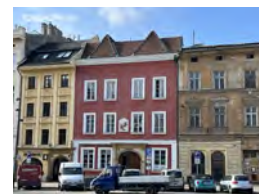
### Výpočet porovnávací hodnoty

Budova občanského vybavení č.p. 407 administrativní a služeb, s příslušenstvím

Definice koeficientů použitých pro srovnání	
K	Název koeficientu
K1	Redukce pramene ceny
K2	Lokalita
K3	Velikost objektu
K4	Provedení a vybavení
K5	Celkový stav
K6	Komerční využití
K7	Vliv pozemku

### Porovnávací objekty ze současné nabídky

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>						Foto Kč/m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>		
<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	3 236,39	1 101				
<b>Srovnávané nemovité věci</b>						
Dolní náměstí, Olomouc	877,00	553	39 000 000	44 470	1,05	46 694
<p>Komerční nemovitost, nemovitost s výjimečnou polohou v samém centru Olomouce. Jedná se o 4 podlažní nemovitost (1PP a 3NP) na Dolním náměstí. Nemovitost se skládá z hlavní budovy do Dolního náměstí a dvorního traktu, kde v současnosti probíhá kompletní přestavba na 6 nových jednotek, 3 byty a 3 ateliéry. Hlavní budova obsahuje 2 obchodní prostory, 6 nebytových prostor a 2 bytové prostory. Všechny jednotky, mimo nově budované, jsou aktuálně pronajaté dlouhodobými nájemníky. Celková pronajímaná plocha 877 m<sup>2</sup>. Vytápění domu je plynovými kotli ze společné domovní kotelny. cena nemovitosti je vč. dokončené rekonstrukce dvorního traktu do konce roku 2023.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internet S. Reality, nabídka 7/2023 - koeficient 0,90; Lokalita - o něco méně atraktivní - koeficient 1,06; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - méně kvalitní vybavení - koeficient 1,10; Celkový stav - horší stav a nedokonč. rekonstrukce - koeficient 1,10; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,08; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost - koeficient 1,00; Komerční využití - o něco horší - koeficient 1,04;</p>						





<p>ul. Kapucínská, Olomouc</p> <p>Komerční nemovitost, činžovní dům po rekonstrukci s 6 byty a 1 nebytovým prostorem v Olomouci, ulice Kapucínská. Jedná se o objekt v centru města, v historické části. Objekt je koncový v řadové zástavbě, v bloku. Objekt je částečně podsklepený, s 2. nadzemními podlažními a podkrovím. V 1PP se nachází sklep o velikosti 38m<sup>2</sup>. V 1NP se nachází nebytové prostory: 2 kanceláře, jednací místnost, předsiň, kuchyňka a wc o výměře 59,9m<sup>2</sup>. Součástí nebytových prostor je využití zaskleného dvorku ve dvorním traktu o výměře 8m<sup>2</sup>. Dále byt o dispozici 2+kk o výměře 50,12m<sup>2</sup>, v 1NP část mezonetového bytu o celkové dispozici 3+kk o celkové výměře 71,92m<sup>2</sup>. V 2NP se nachází druhá část mezonetového bytu o výměře 37,9m<sup>2</sup> sestávající z obývacího pokoje a kuchyňského koutu. Dalšího bytu 2+kk o výměře 53,1m<sup>2</sup>, v patře byt 2+kk o výměře 69,6m<sup>2</sup>. V podkroví 3+1 s terasou o výměře 108, 05m<sup>2</sup> + terasy a 1+kk o výměře 27,7m<sup>2</sup> s terasou. V objektu se nachází 1x nebytový prostor a 6 bytů: 1x 1+kk s terasou, 3x 2+kk, 1x 3+kk a 1x 3+1 s terasou. pálená cihla, střecha sedlová, pálená taška, spodní stavba smíšená z kamene a pálené cihly. Stropy dřevěné trámové s rovným podhledem. Podlahy: plovoucí podlaha a dlažba. Okna jsou dřevěná. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem a boilerem pro každou jednotku zvlášť. dům po kompletní rekonstrukci: objekt je dlouhodobě pronajímán.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internet S. Reality, nabídka 7/2023 - koeficient 0,90; Lokalita - mimo hlavní trasy - koeficient 1,07; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - podobný, méně kvalit, materiálů - koeficient 1,05; Celkový stav - lepší, po rekonstrukci - koeficient 0,92; Vliv pozemku - výrazně menší výměra - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost - koeficient 1,00; Komerční využití - omezenější - koeficient 1,03;</p>	446,00	260	29 200 000	65 471	0,91	59 579	
<p>Panská, Olomouc</p> <p>Komerční nemovitost, řadový dům v historickém centru Olomouce. Třípodlažní dům / podsklepený /. V přízemí se nachází komerční prostor, vhodný k pronájmu. V prvním a druhém nadzemním podlaží se pak nachází oddělené bytové prostory ( 3+1 ). V prvním nadzemním podlaží je byt napojen na venkovní pavlač s výhledem na staré město. K domu náleží i malé dvůr, kde se nachází bývalá živnostenská dílna. Celkový stav nemovitosti si vzhledem k dlouhodobé absenci údržby žádá celkovou rekonstrukci. Nemovitost napojena na veškeré sítě / voda, plyn, elektro, není kulturní památka.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internet S. Reality, nabídka 7/2023 - koeficient 0,90; Lokalita - mimo hlavní trasy - koeficient 1,06; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - méně kvalitní - koeficient 1,15; Celkový stav - před rekonstrukcí - koeficient 1,18; Vliv pozemku - výrazně menší výměra - koeficient 1,12; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - horší komerční využití - koeficient 1,00;</p>	530,00	300	16 630 000	31 377	1,26	39 535	
<p>nám. Svobody, Přerov - Přerov I-Město</p> <p>Komerční nemovitost, bytový dům s nebytovými prostory 1968m<sup>2</sup>, ul. náměstí Svobody, Přerov. Jedná se o 21 bytů o dispozici 1+KK či 2+KK a možnost dostavby dalších bytů dle již zpracovaného projektu v přízemí objektu. Je zde zavedená prodejna rybářských potřeb a další prostory k podnikání či bydlení. Dům byl v r. 1998 kompletně zrekonstruován (rozvody elektřiny, vody, odpadů a také podlahy, omítky a v r. 2001 výtah). Dům je napojen na obecní vodovod a veřejnou kanalizaci. Na domě jsou fotovoltaické panely o výkonu 30kW.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internet S. Reality, nabídka 7/2023 - koeficient 0,90; Lokalita - menší město - koeficient 1,12; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - méně kvality - koeficient 1,10; Celkový stav - o něco horší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,08; Úvaha zpracovatele ocenění - méně kvalitní stavební řešení, struktura obyvatel - koeficient 1,20; Komerční využití - o něco horší - koeficient 1,05;</p>	1 668,00	943	24 200 000	14 508	1,69	24 519	
<p>nám. Míru, Šumperk</p> <p>Komerční nemovitost, objekt činžovního domu, na náměstí Míru v Šumperku. Jedná se o čtyřpodlažní částečně podsklepený objekt o celkové zastavěné ploše a nádvoří 562 m<sup>2</sup>. Aktuálně je dům nachystán k celkové rekonstrukci, již připravený projekt na vytvoření 12 bytových jednotek a 3 komerčních jednotek. CPP obytná: 708,4 m<sup>2</sup> CPP komerční: 176 m<sup>2</sup> S Veškerá občanská vybavenost v okolí V územním plánu je parcela na které nemovitost leží vedena jako plocha smíšeně obytná. Je zde tedy možné realizovat jak bytovou výstavbu, tak i celou řadu komerčních aktivit, popř. bydlení s podnikáním zkombinovat a vytvořit další potenciál investice.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internet S. Reality, nabídka 7/2023 - koeficient 0,90; Lokalita - menší město - koeficient 1,11; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,82; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,15; Celkový stav - před rekonstrukcí -</p>	884,00	562	23 000 000	26 018	1,39	36 165	

koeficient 1,19; Vliv pozemku -menší výměra -koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele - srovnatelná nemovitost – koef 1,00; Komerční využití - méně atraktivní - koef 1,05;

Palackého, Litovel 447,00 653 22 772 250 50 945 1,17

Komerční nemovitost, Třípatrová secesní Vila, bytový dům, ubytování. Nemovitost se prodává částečně zařízená. Nemovitost se nachází v průmyslové části města Litovel, momentálně je využita k ubytování s celkovou kapacitou cca 40 lůžek. Je dlouhodobě plně obsazená, zajímavá výnosnost. Atraktivní lokalita, začátek města od směru Olomouc.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internet S. Reality, nabídka 7/2023 - koeficient 0,90; Lokalita - horší, malé město - koeficient 1,20; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - méně kvalitní - koeficient 1,10; Celkový stav - podobný - koeficient 1,02; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,14; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost - koeficient 1,00; Komerční využití - o něco horší - koeficient 1,05;

59 606



Starobranská, Šumperk 480,00 201 11 890 000 24 771 1,25

Komerční nemovitost, bydlení s podnikáním, multifunkční dům v centru Šumperka. pět podlažní dům s užitnou plochou 480 m<sup>2</sup> a kombinuje komerční prostory s bytovými. V 1. NP 2 nebytové jednotky s výlohami do ulice, sklep s vysokými stropy, 70 m<sup>2</sup>. Ve 2. NP dvě bytové jednotky. byt o dispozici 2+kk je po dokončené renovaci 62 m<sup>2</sup> užitné plochy. byt 2+kk s nedokončenou rekonstrukcí z roku 2012 o 78 m<sup>2</sup>. 3. NP je ve fázi hrubé stavby a podle PD se zde může dostavět byt s užitnou plochou 130 m<sup>2</sup> a patří k němu terasa do vnitrobloku (17 m<sup>2</sup>). Čtvrté podlaží je také ve fázi hrubé stavby a dle projektové dokumentace se zde dá vytvořit byt 2+1 (75 m<sup>2</sup>) s balkonem (8 m<sup>2</sup>). V celém domě jsou nové rozvody elektřiny, voda a odpady v plastu, vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy. Střecha prošla rekonstrukcí během roku 2010, má nové krovy, střechou z eternitu, měděné rýny a okapy. Všechna okna jsou dřevěná.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internet S. Reality, nabídka 7/2023 - koeficient 0,90; Lokalita - menší město - koeficient 1,10; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - podobné, méně komplexní - koeficient 1,08; Celkový stav - nedokončené úpravy - koeficient 1,12; Vliv pozemku - výrazně menší výměra - koeficient 1,18; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost - koeficient 1,00; Komerční využití - o něco horší předpoklady - koeficient 1,05;

30 964



Hlinky, Brno - Pisárky 1 150,00 955 39 000 000 33 913 1,08

Komerční nemovitost, reprezentativní administrativní budova s vinným sklepem v širším centru Brna při ulici Hlinky. Jedná se o administrativní objekt řešen jako řadový vnitřní, podsklepený až do 2.PP, má dvě nadzemní podlaží a podkroví, které je zastřešené plochou střechou. Objekt je přístupný z ulice Hlinky, zastavěná plocha a nádvoří je 471 m<sup>2</sup>. Objekt je užíván převážně k administrativním účelům, v budově se z větší části nachází kanceláře, které jsou situované ve 2.NP a podkroví. V 1.PP až 2.PP se nachází komerční prostory, vinný sklep s posezením, restaurace, sklady. Podlahová plocha činí 1033 m<sup>2</sup>. Budova pochází z roku 1880, v roce 1971 proběhla celková rekonstrukce (nová střešní krytina, fasáda, vnitřní obklady, podlahy, vnitřní rozvody elektroinstalace, osazeny nové zdroje vytápění, nové rozvody vodovodu a kanalizace, osazeny nové hygienické zařízení). v roce 1996 byla provedena rekonstrukce (nové vnitřní omítky, renovace dveří, výměna obkladů, podlah, rekonstrukce schodiště, výměna rozvodů topení a elektroinstalace a výměna hygienického zařízení). Poslední rekonstrukce proběhla v roce 2018, kdy bylo provedeno nové sociální zázemí v 1.NP. Interiér objektu obsahuje řadu zachovalých historických prvků. kompletní inženýrské sítě.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internet S. Reality, nabídka 7/2023 - koeficient 0,90; Lokalita - větší město, horší poloha v něm - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - o něco méně kvalitní - koeficient 1,05; Celkový stav - část. opotřeben - koeficient 1,10; Vliv pozemku - o něco menší výměra - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost - koeficient 1,00; Komerční využití - horší předpoklady - koeficient 1,10;

36 626



Brno, okres Brno-město 434,00 155 26 000 000 59 908 0,90

Komerční nemovitost, administrativní budova v Brně jedná se o dominantní rohový objekt o čtyřech nadzemních podlažích a jednom podzemním součástí prodeje jsou také dvě garáže, hned vedle hlavního vstupu do domu. Možné využití jako reprezentativní sídlo společnosti či, menší bytový dům a (do 90let byla nemovitost užívána k bydlení). Celková plocha pozemku: 155 m<sup>2</sup> Celková užitná plocha: cca 433,7 m<sup>2</sup> celková podlahová plocha: 385,6 m<sup>2</sup> + dvě garáže (15 a 16 m<sup>2</sup>) 1.NP-74 m<sup>2</sup>- komerční 2.NP 78,7 m<sup>2</sup> - kanceláře 3.NP 83,3 m<sup>2</sup> - kanceláře 4.NP 86,3 m<sup>2</sup> - zasedačka / školící středisko 1.PP 63,3 m<sup>2</sup> - sklep (sklady + kotelna) Provedené rekonstrukce: - 1997 - částečná oprava spojená se změnou užívání na sídlo firmy (původně bytový dům) - výměna oken, -

53 917



nově zbudováno v roce 2011/2012 rozvody ZTI, elektro, úpravy dispozic.2011 - rekonstrukce a dostavba 4.NP včetně střešy - zateplení fasády, doplněna klimatizace (tepelná čerpadla na střeše - topí/chladí) klimatizační jednotky ve 2.NP, 3.NP a 4.NPV  
roce 2019/2020 rekonstrukce ulic Tomáškova/Pastrnkova - rekonstrukce přípojek kanalizace a vody.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internet S. Reality, nabídka 7/2023 - koeficient 0,90; Lokalita - méně exkluzivní - koeficient 1,06; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - podobného vlivu - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší po rekonstrukci - koeficient 0,96; Vliv pozemku - výrazně menší výměra - koeficient 1,18; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost - koeficient 1,00; Komerční využití - o něco horší podmínky - koeficient 1,03;

Užitná plocha	3 236,39 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	24 519 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	79 353 046 Kč
Průměrná jednotková cena:	43 067 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	139 381 608 Kč
Maximální jednotková cena:	59 606 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	192 908 262 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>43 100 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>139 488 409 Kč</b>

<b>Porovnávací hodnota celkem zaokr.</b>	<b>Kč</b>	<b>139 488 410</b>
--	-----------	--------------------

## Porovnávací objekty z realizovaných prodejů

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>						
	3 236,39	1 101				
<b>Srovnávané nemovité věci</b>						
Dolní náměstí č.p. 22, Olomouc Komerční nemovitost, Komerční budova zděná o třech nadzemních podlažích se smíšeným užíváním na Dolním náměstí v Olomouci , s prostorem nádvoří a dalšími stavbami ve dvoře a směrem k ul. Uhelná. Hodnocení: Redukce pramene ceny - vklad do KN 12.5.2023 - koeficient 1,00; Lokalita - o něco méně atraktivní - koeficient 1,05; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - podobné vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - podobný stav, o něco horší - koeficient 1,03; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,03; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost - koeficient 1,00; Komerční využití - podobného významu - koeficient 1,03;	1 440,00	884	70 000 000	48 611	1,02	49 583 
Dolní náměstí č.p. 54, Olomouc Komerční nemovitost, Komerční budova zděná o třech nadzemních podlažích se smíšeným užíváním na Dolním náměstí v Olomouci , s prostorem nádvoří a dalšími stavbami ve dvoře, ve stavu před rekonstrukcí. Hodnocení: Redukce pramene ceny - vklad do KN 23.4.2019 - koeficient 1,00; Lokalita - o něco méně atraktivní - koeficient 1,04; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,82; Provedení a vybavení - méně kvalitní, horší - koeficient 1,12; Celkový stav - před rekonstrukcí - koeficient 1,19; Vliv pozemku - výrazně menší výměra - koeficient 1,04; Úvaha zpracovatele ocenění - datum prodeje - koeficient 1,02; Komerční využití - omezenější - koeficient 1,05;	1 308,00	800	35 500 000	27 141	1,27	34 469 
ul. Riegrova č.p. 375, Olomouc Komerční nemovitost, Komerční budova zděná o čtyřech nadzemních podlažích se smíšeným užíváním na ul. Riegrova, směrem k Hornímu náměstí v Olomouci , s prostorem nádvoří a dalšími stavbami ve dvoře, prodej za účasti insolvenčního správce, s předpokladem částečného vlivu na realizovanou kupní cenu. Hodnocení: Redukce pramene ceny - vklad do KN 22.5.2019 - koeficient 1,00; Lokalita - podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,80;	763,00	513	18 000 000	23 591	1,29	30 432 

Provedení a vybavení - méně kvalitní - koeficient 1,05; Celkový stav - o něco horší - koeficient 1,07; Vliv pozemku - výrazně menší výměra - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - insolvence, datum prodeje - koeficient 1,25;

Užitná plocha	3 236,39 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	30 432 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	98 489 820 Kč
Průměrná jednotková cena:	38 161 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	123 503 879 Kč
Maximální jednotková cena:	49 583 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	160 469 925 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>38 200 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>123 630 098 Kč</b>

<b>Porovnávací hodnota nabídka celkem zaokr.</b>	<b>Kč</b>	<b>139 488 410</b>
--	-----------	--------------------



<b>Porovnávací hodnota prodeje celkem zaokr.</b>	<b>Kč</b>	<b>123 630 100</b>
--	-----------	--------------------

### **III. Ocenění výnosovou metodou**

#### **Výpočet výnosové hodnoty**

#### **Analýza tržního nájemného**


#### **Výnosy z obytných prostor**

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Olomouc, ul. Stupkova : byt 4+kk, 94 m <sup>2</sup> , v novostavbě bytového domu, s terasou 41 m <sup>2</sup> , na ulici Stupkova, v Olomouci, část Nová Ulice. Byt se nachází v 4. poschodí, s výtahem. Má vstupní chodbu, tři samostatné pokoje, pokoj spojený s kuchyňským prostorem/ kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a vstup na terasu. V koupelně je sprchový kout i vana, WC. K bytu náleží komora v I.NP bytového domu. 	135,00	23 500,00	282 000,00	2 088,89
Olomouc, Dolní náměstí : zrekonstruovaný byt 4+kk s terasou, komorou a šatnou, o celkové podlahové ploše 106,20 m <sup>2</sup> , v 5.NP (4. patro) historického domu v centru města Olomouce. Byt má dispozici - 3 neprůchozí pokoje (12,50 m <sup>2</sup> + 13,50 m <sup>2</sup> + 12,66 m <sup>2</sup> ), obývací pokoj s kuchyňským koutem (35,98 m <sup>2</sup> ) a schodištěm na terasu (9,51 m <sup>2</sup> ). K dispozici je také komora (2,83 m <sup>2</sup> ), šatna (1,72 m <sup>2</sup> ). Koupelna s vanou i sprchovým koutem, WC je zvlášť. Topení a ohřev vody vlastní plynový kotel (kondenzační, umístěný v komoře). 	106,00	25 000,00	300 000,00	2 830,19

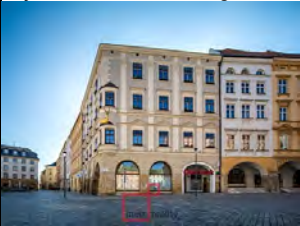



<p>Olomouc, ul. Karolíny Světlé : podkrovní byt o dispozici 4+kk ve 4.NP (bez výtahu) a celkové výměře 117 m<sup>2</sup> v klidné lokalitě Olomouc-Nová Ulice. K bytu náleží sklepní kóje (15 m<sup>2</sup>) a venkovní parkovací stání ve vnitrobloku. Součástí prostorné kuchyňské linky je elektrická trouba, varná deska, digestoř, myčka nádobí. Jednotka má další tři samostatné, neprůchozí pokoje. V koupelně sprchový kout, vana, oddělená místnost s toaletou, bidetem. K dispozici šatna (3 m<sup>2</sup>).</p> 	119,00	19 490,00	233 880,00	1 965,38
<p>Olomouc, Masarykova třída : cihlový byt 3+kk s užitnou plochou 110 m<sup>2</sup> a sklepním prostorem o 10 m<sup>2</sup> na adrese Masarykova třída, Olomouc. Bytová jednotka prošla rekonstrukcí a je umístěna ve 3.NP, balkon, zasklená lodžie. Byt má 2 samostatné pokoje a obývací místnost spojenou s kuchyní. kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči jako trouba s digestoří, indukční varná deska a myčka nádobí. dispozičně zádveří s chodbou, šatna a technická místnost, el. bojler. koupelna s vanou, sprchovým koutem. Okna plastová s dvojskly, plovoucí podlaha.</p> 	110,00	18 000,00	216 000,00	1 963,64
<p>Olomouc, ul. Rooseveltova : byt o dispozici 3+1 v cihlovém domě na ulici Rooseveltova. Byt má celkovou výměru cca 72 m<sup>2</sup>. Nemovitost prošla celkovou rekonstrukcí, vyměněny interiérové dveře, nová koupelna s rohovou vanou a samostatně WC. Kuchyně vybavena kuchyňskými spotřebiči. Byt má 2 samostatné ložnice, obývací část. Byt situován v 1. patře cihlového domu s výtahem. Součástí sklepa v suterénu domu.</p> 	72,00	14 900,00	178 800,00	2 483,33
<p>Olomouc, ul. Švermova : Pronájem částečně zrekonstruovaného bytu 3+1 (110 m<sup>2</sup>), ve 2.NP z celkem pěti, bez výtahu, v centru města u parku. Všechny pokoje neprůchozí, 2x balkon. Byt prostorný a světlý. K dispozici posezení na společném dvoře za domem.</p> 	110,00	15 000,00	180 000,00	1 636,36
<p>Olomouc, Tř. Spojenců : pronájem bytu o dispozici 2,5+1 o výměře 112 m<sup>2</sup>. Byt v 1 NP cihlového domu s výtahem v centru Olomouce na ulici Třída Spojenců. Byt se sestává ze vstupní chodby, kuchyně s jídelnou (kuchyně s kuchyňskou linkou a kombinovaným sporákem), vstup na</p>	112,00	13 000,00	156 000,00	1 392,86

<p>balkon, spiž, 2 neprůchozí pokoje, menší pokoj, koupelna s vanou a samostatnou toaletou. Vytápění a ohřev vody - vlastní plynový kotel.</p> 				
<p>Olomouc, ul. Riegrova : byt 2+1 s užitnou plochou 76 m2 v centru města Olomouce, v ulici Riegrova. Bytová jednotka ve 2.NP bez výtahu a pronajímá se částečně zařízená nábytkem. Dispozice bytu se vstupní chodbu, obývací pokoj, kuchyně, má ložnici, koupelnu se sprchovým koutem a samostatnou toaletu. Okna jsou z části plastová a část dřevěná s dvojskly. vytápění bytu elektrické přímotopy a ohřev vody bojlerem</p> 	76,00	11 900,00	142 800,00	1 878,95
<p>Olomouc, ul. Ztracená : byt o dispozici 1+kk s užitnou plochou 25m2 v historickém centru města Olomouce, cihlová stavba, byt umístěn ve 4. nadzemním podlaží, obsahuje kuchyni spojenou s ložnicí. Koupelna se sprchovým koutem, toaletou a umyvadlem. Byt je plně vybavený</p> 	25,00	11 000,00	132 000,00	5 280,00
<p>Olomouc, ul. Univerzitní : zařízená garsoniera 25m2, Olomouc ulice Univerzitní. Byt se nachází ve 3 patře bez výtahu (podkroví) a je vybaven pračkou. Byt se nachází ve vile v centru města, v blízkosti MHD.</p> 	25,00	10 000,00	120 000,00	4 800,00
<p>Olomouc, ul. Sokolská : byt 1+kk v s balkonem o velikosti 31m2 součástí historické zástavby na ulici Sokolská. jedna obytná místnost, navazuje na vybavenou kuchyňskou část. klimatizace. Sociální zázemí tvoří koupelnu se sprchovým koutem a WC. Ve společných prostorách prádelna. Vytápění dálkově a ohřev vody elektrický bojler.</p> 	31,00	9 000,00	108 000,00	3 483,87



Olomouc, ul. Zámečnická : pronájem garsonky, 32 m2, poblíž centra Olomouce na ul. Zámečnická. Byt ve 2. nadzem. podlaží z pěti, garsonka se skládá z předsíně, ze které je vstup do koupelny se sprchovým koutem a WC a hlavního pokoje s kuchyňským koutem, s ledničkou.	32,00	9 500,00	114 000,00	3 562,50
				
<b>Obvyklé průměrné tržní nájemné [Kč/m²/rok]</b>				<b>2 780,00</b>

### Výnosy z kancelářských prostor




Název	Výměra [m²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m²/rok]
Olomouc, ul. 8. května : nebytový prostor před rekonstrukcí ve 2. NP, je situován přímo v Národním domě v historickém centru Olomouce. Prostor o celkové rozloze 350 m2 je situován ve 2.NP. Vstup do budovy je přímo z chodníku z ulice 8.května. Prostor má velká okna situovaná do ulice 8.května a ul Slovenská, před dokončením-rozvedy elektro, podlahy, dveře, příčky po dohodě s klientem. Vhodné využití jako kanceláře, ordinace, sídlo firmy a pod. Parkování je možné ve dvoře	350,00	100 000,00	1 200 000,00	3 428,57
				
Olomouc, Dolní náměstí : pronájem zrekonstruovaných kancelářských prostor o výměře 320 m2. ve čtyřpodlažním domě u Zlatého Jelena. Rohový měšťanský dům, kanceláře umístěny ve 3 NP. přístupné hlavním schodištěm nebo výtahem. Jedná se o vstupní halu, kanceláře, zasedací místnost a zázemí kuchyňky, WC odděleně pro muže, ženy a skladovací prostory. původní parkety, s historickými trámy. Centrální vytápění objektu, individuální regulace v každé místnosti	320,00	80 000,00	960 000,00	3 000,00
				
Olomouc, Horní náměstí : kancelářský prostor o výměře 120,35 m2, ve 3. patře barokního Salmova paláce na adrese Horní náměstí, v ústí dvou obchodních ulic. Celá budova prošla kompletní rekonstrukcí. Klimatizovaný moderní kancelářský prostor složený ze dvou průchozích místností a s výhledem na Sloup nejsvětější trojice, nezařízený. Vlastní kuchyňka a sociální zázemí.	118,00	29 500,00	354 000,00	3 000,00
				

<p>Olomouc, Horní náměstí : kancelářské prostory k pronájmu v 2.NP polyfunkční, cihlové budovy na Horním náměstí. Prostory jsou rozděleny na jednacím místnost s výměrou 20 m<sup>2</sup> a klimatizovanou kancelář s výhledem na orloj s výměrou 35 m<sup>2</sup>. Světla výška stropu je 3,7 m. součástí zázemí vlastní kuchyňka a toaleta. Topení: ústřední plynové</p> 	94,00	18 800,00	225 600,00	2 400,00
<p>Olomouc, ul. Riegrova : Pronájem kancelářských prostor na ulici Riegrova. Jedná se o dvě kanceláře o celkové výměře cca 73 m<sup>2</sup>, nacházející se ve 2.poschodí cihlového domu. Kanceláře jsou částečně zařízené. Vhodné i jako školící středisko, jazyková škola, apod. Topení: ústřední plynové</p> 	83,00	11 000,00	132 000,00	1 590,36
<b>Obvyklé průměrné tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>2 684,00</b>


### Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
<p>Olomouc, ul. Jeremenkova : k podnájmu skladové prostory na ulici Jeremenkova 231/9 v Olomouci. Sklad o celkové ploše 200m<sup>2</sup> včetně dvou chladicích (mrazicích) místností 63m<sup>2</sup>. Sklad má dvě vrata včetně rampy a nájezdu. Minimální výška je 4,2m. K dispozici jsou i vysoko zátěžové regály, vysokozdvizný vozík a paleták. Areál je přístupný 24h a má dostatek parkovacích míst.</p> 	200,00	40 000,00	480 000,00	2 400,00
<p>Olomouc, ul. Lazecká : Pronájem suchých skladových ploch (ideální pro archiv), 96 m<sup>2</sup>, v 1. NP menší administrativní budovy. Rozměry: 16 x 6 m, SV 2,3 m, hlavní dveře š. 1,5 m, v. 2 m. K dispozici voda, WC. Budova je umístěná poblíž centra u fotbalového stadionu Sigmy Ol. Výborná dopravní dostupnost, parkování na veř. parkov. plochách.</p> 	96,00	15 000,00	180 000,00	1 875,00
<p>Olomouc, ul. Bratří Wolfů : skladové prostory o celkové velikosti 83 m<sup>2</sup> na ulici Bratří Wolfů 3 v Olomouci - Bělidlech. Jedná se o několik</p>	83,00	8 300,00	99 600,00	1 200,00



<p>místností tvořících samostatný celek v přízemí komerční budovy. V rámci nájmu skladu lze využít společnou kuchyňku a sociální zázemí pro zaměstnance. Ke skladu parkovací stání ve dvorním traktu budovy.</p> 				
<p>Olomouc, ul. Valdenská : sklad v suterénu RD na ul. Valdenská v Olomouci, blízko obchvatu. Sklad o výměře 38 m2 má vjezd vraty na el. pohon, vytápěn domov.plynovým kotlem, WC s umývadlem i teplou vodou. Rozměry cca 800 x 465 cm, nezařízené. Osvětlení, keramická dlažba. Větrání 2 plastovými okny se žaluziemi. Sklad vhodný pro skladování čistého materiálu, provoz e-shopu, menší dílna. Vjezd menším os. autem i do skladu možný, výška prostor je 190 až 205 cm</p> 	38,00	4 500,00	54 000,00	1 421,05
<p>Olomouc, ul. Holická : výrobní a skladové prostory o velikosti 125 m2 v oploceném a zabezpečeném areálu se stálým dozorem kamerového systému a přítomností hlídací služby. Prostory jsou po rekonstrukci a nachází se v druhém patře polyfunkční budovy vytápěné elektřinou, s podružným měřením spotřeby elektřiny. Do prostor vede jak nákladní, tak i osobní výtah. Parkování nájemců před i v areálu. Topení elektrické.</p> 	125,00	14 900,00	178 800,00	1 430,40
<b>Obvyklé průměrné tržní nájemné [Kč/m²/rok]</b>				<b>1 665,00</b>

### Výnosy z ostatních prostor - garáže

Název	Výměra [m²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m²/rok]
<p>Olomouc, ul. Palackého : K pronájmu garáž 18 m2 v Olomouci městská část Nová Ulice. Garáž je situována v zabezpečeném garážovém komplexu v blízkosti vlakové zastávky Olomouc-město. V garáži není zavedena elektřina.</p> 	18,00	2 500,50	30 006,00	1 667,00
<p>Olomouc, ul. Tylova : k pronájmu garážové stání v samotném centru města Olomouce s vjezdem z ulice Dánská. Jedná se o klasické</p>	15,00	1 850,00	22 200,00	1 480,00

<p>garážové stání v podzemním garážovém dvoře. Ke stání s číslem 36 přísluší plocha vhodná například k zaparkování motorky nebo kola.</p> 				
<p>Olomouc, ul. U Kovárny : pronájem garáže na ulici U Kovárny v Olomouci Neředíně. Výměra garáže je 16 m<sup>2</sup>. Garáž se nachází v přízemním objektu s možností ručního mytí + v objektu garáží se nachází venkovní rampa. Elektro 230 V.</p> 	16,00	2 700,00	32 400,00	2 025,00
<p>Olomouc, ul. Okružní : Přízemní garáž na ul. Okružní - Nová Ulice v Olomouci. Plechová sklopná vrata, el. 220V, osvětlení, dobré odvětrání, kvalitní zajištění vrat. Příjezdová vrata do areálu garáží na čip. Elektřina:230V Stav objektu: Novostavba</p> 	18,00	2 200,00	26 400,00	1 466,67
<p>Olomouc, ul. Na Letné : K pronájmu garáž o rozměru 18 m<sup>2</sup> v Olomouci, městská část Lazce. Garáž je situována v garážovém komplexu na ulici Na Letné ve 2. nadzemním podlaží. Garáže ve 2.NP mají samostatný vjezd, příjezd do patra je přes samostatná vrata. Garáž má úzké okno a je osvětlena stropním světlem. Možné využití i jako sklad</p> 	18,00	1 900,00	22 800,00	1 266,67
<b>Obvyklé průměrné tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b>				<b>1 581,00</b>

## Výpočet výnosové hodnoty

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Skladovací prostory	Stavba 1, 2. podzemní podlaží, sklad	15,30	400	510	6 120
2.	Provozní prostory	Stavba 1, 2. podzemní podlaží, technické místnosti	41,00	400	1 367	16 400
3.	Ostatní prostory	Stavba 1, 2. podzemní podlaží, chodba	7,60	0	0	0

4.Kancelářské prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, kanceláře	10,65	1 500	1 331	15 975
5.Kancelářské prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, sociální zařízení	29,62	1 500	3 703	44 430
6.Kancelářské prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, šatny	34,09	1 500	4 261	51 135
7.Skladovací prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, sklady	84,27	1 200	8 427	101 124
8.Provozní prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, trezory	129,50	0	0	0
9.Provozní prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, technické místnosti	13,76	0	0	0
10.Provozní prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, úklidová komora	1,54	0	0	0
11.Ostatní prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, chodby	107,60	0	0	0
12.Skladovací prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, sklepy	6,05	1 200	605	7 260
13.Ostatní prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, schodiště	0,00	0	0	0
14.Ostatní prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, výtahy	0,00	0	0	0
15.Provozní prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, šatna Gastro	13,05	2 500	2 719	32 625
16.Provozní prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, sociální zařízení Gastro	10,95	2 500	2 281	27 375
17.Provozní prostory	Stavba 1, 1. podzemní podlaží, sklad Gastro	18,42	2 500	3 838	46 050
18.Kancelářské prostory	Stavba 1, 1. nadzemní podlaží, kancelář	5,00	2 800	1 167	14 000
19.Kancelářské prostory	Stavba 1, 1. nadzemní podlaží, kuchyňka	5,48	2 800	1 279	15 344
20.Provozní prostory	Stavba 1, 1. nadzemní podlaží, haly veřejné	273,32	1 600	36 443	437 316
21.Skladovací prostory	Stavba 1, 1. nadzemní podlaží, sklady	45,77	1 600	6 103	73 232
22.Ostatní prostory	Stavba 1, 1. nadzemní podlaží, trezor a pokladna	15,39	0	0	0
23.Provozní prostory	Stavba 1, 1. nadzemní podlaží, úklidová komora	2,10	1 600	280	3 360
24.Ostatní prostory	Stavba 1, 1. nadzemní podlaží, chodby	205,24	0	0	0
25.Ostatní prostory	Stavba 1, 1. nadzemní podlaží, výtah	0,00	0	0	0
26.Ostatní prostory	Stavba 1, 1. nadzemní podlaží, schodiště	17,88	0	0	0
27.Provozní prostory	Stavba 1, 1. nadzemní podlaží, provozní prostory Gastro	73,97	3 700	22 807	273 689
28.Provozní prostory	Stavba 1, 1. nadzemní podlaží, mezipatro Gastro	37,78	3 000	9 445	113 340
29.Kancelářské prostory	Stavba 1, 2. nadzemní podlaží, kanceláře	241,02	2 800	56 238	674 856
30.Kancelářské prostory	Stavba 1, 2. nadzemní podlaží, kuchyňky	7,11	2 800	1 659	19 908
31.Kancelářské prostory	Stavba 1, 2. nadzemní podlaží, sociální zařízení	15,53	2 800	3 624	43 484

32.Kancelářské prostory	Stavba 1, 2. nadzemní podlaží, šatna	20,46	2 800	4 774	57 288
33.Skladovací prostory	Stavba 1, 2. nadzemní podlaží, sklady	5,36	2 000	893	10 720
34.Ostatní prostory	Stavba 1, 2. nadzemní podlaží, haly veřejné	84,94	0	0	0
35.Ostatní prostory	Stavba 1, 2. nadzemní podlaží, chodby	87,77	0	0	0
36.Provozní prostory	Stavba 1, 2. nadzemní podlaží, úklidová komora	1,35	1 600	180	2 160
37.Ostatní prostory	Stavba 1, 2. nadzemní podlaží, výtah	0,00	0	0	0
38.Ostatní prostory	Stavba 1, 2. nadzemní podlaží, schodiště	0,00	0	0	0
39.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3. nadzemní podlaží, kanceláře	276,19	2 700	62 143	745 713
40.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3. nadzemní podlaží, kuchyňky	7,48	2 700	1 683	20 196
41.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3. nadzemní podlaží, denní místnost	65,67	2 700	14 776	177 309
42.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3. nadzemní podlaží, sociální zařízení	13,19	2 600	2 858	34 294
43.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3. nadzemní podlaží, sklady	2,21	2 600	479	5 746
44.Provozní prostory	Stavba 1, 3. nadzemní podlaží, úklidová komora	2,35	1 600	313	3 760
45.Ostatní prostory	Stavba 1, 3. nadzemní podlaží, chodby	115,68	0	0	0
46.Ostatní prostory	Stavba 1, 3. nadzemní podlaží, schodiště	0,00	0	0	0
47.Ostatní prostory	Stavba 1, 3. nadzemní podlaží, výtah	0,00	0	0	0
48.Ostatní prostory	Stavba 1, 3. nadzemní podlaží, balkon	0,00	0	0	0
49.Kancelářské prostory	Stavba 1, 4. nadzemní podlaží, kanceláře	310,60	2 500	64 708	776 500
50.Kancelářské prostory	Stavba 1, 4. nadzemní podlaží, kuchyňky	7,97	2 500	1 660	19 925
51.Kancelářské prostory	Stavba 1, 4. nadzemní podlaží, sociální zařízení	14,92	2 500	3 108	37 300
52.Skladovací prostory	Stavba 1, 4. nadzemní podlaží, sklady	36,66	1 600	4 888	58 656
53.Provozní prostory	Stavba 1, 4. nadzemní podlaží, úklidová komora	2,23	1 500	279	3 345
54.Ostatní prostory	Stavba 1, 4. nadzemní podlaží, chodby	127,36	0	0	0
55.Ostatní prostory	Stavba 1, 4. nadzemní podlaží, schodiště	0,00	0	0	0
56.Ostatní prostory	Stavba 1, 4. nadzemní podlaží, výtah	0,00	0	0	0
57.Ostatní prostory	Stavba 1, 4. nadzemní podlaží, balkon	0,00	0	0	0
58.Obytné prostory	Stavba 1, 5. nadzemní podlaží, byt 02	155,95	1 600	20 793	249 520
59.Kancelářské prostory	Stavba 1, 5. nadzemní podlaží, kanceláře (pův. byt 04)	137,48	2 300	26 350	316 204

60.Kancelářské prostory	Stavba 1, 5. nadzemní podlaží, kanceláře	133,09	2 300	25 509	306 107
61.Kancelářské prostory	Stavba 1, 5. nadzemní podlaží, kuchyňky	7,13	2 300	1 367	16 399
62.Kancelářské prostory	Stavba 1, 5. nadzemní podlaží, sociální zařízení	10,84	2 300	2 078	24 932
63.Kancelářské prostory	Stavba 1, 5. nadzemní podlaží, sklad	2,56	2 300	491	5 888
64.Ostatní prostory	Stavba 1, 5. nadzemní podlaží, chodby	52,64	0	0	0
65.Ostatní prostory	Stavba 1, 5. nadzemní podlaží, schodiště	0,00	0	0	0
66.Ostatní prostory	Stavba 1, 5. nadzemní podlaží, výtah	0,00	0	0	0
67.Obytné prostory	Stavba 1, 6. nadzemní podlaží, byt 01	64,17	2 300	12 299	147 591
68.Obytné prostory	Stavba 1, 6. nadzemní podlaží, byt 03	126,82	1 650	17 438	209 256
69.Ostatní prostory	Stavba 1, 6. nadzemní podlaží, chodba	37,36	0	0	0
70.Ostatní prostory	Stavba 1, 6. nadzemní podlaží, strojovna výtahu	0,00	0	0	0
71.Provozní prostory	Stavba 1, 6. nadzemní podlaží, půdní místnosti	14,87	1 500	1 859	22 305
72.Ostatní prostory	Stavba 1, 6. nadzemní podlaží, půdní prostor	0,00	0	0	0
73.Ostatní prostory	garáže	81,00	1 550	10 463	125 550
74.Ostatní prostory	antény Vantage Towers	1,00	180 000	15 000	180 000
75.Ostatní prostory	antény CETIN	1,00	240 000	20 000	240 000
76.Ostatní prostory	Statut.město Olomouc	1,00	5 784	482	5 784
<b>Celkový výnos za rok:</b>				<b>5 819 471</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	3 478
Reprodukční cena	RC	Kč	175 178 809
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	1 673
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	5 819 471
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	5 528 497
<b>Náklady (za rok)</b>			
Opravy a údržba	0.18 % z RC	Kč/rok	437 947
Správa nemovitosti		Kč/rok	144 000
Pojištění		Kč/rok	45 000
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	31 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	657 947
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	4 870 550
Míra kapitalizace		%	5,00
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>97 411 000</b>

<b>Výnosová hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>97 411 000</b>
--------------------------------	-----------	-------------------

#### 4.4. Výsledky analýzy dat

##### **Budova občanské vybavenosti č.p. 407 s pozemkem a příslušenstvím**

##### **Ocenění cenou zjištěnou podle cenového předpisu**

• Budova občanské vybavenosti č.p. 407	48 558 046,23 Kč
• Zpevněná plocha dvora	88 050,38 Kč
• Kanalizační přípojka	105 043,70 Kč
• Pozemek parc.č. st. 378/1	13 784 520,00 Kč

Výsledná cena - celkem: 62 535 660,31 Kč

<b>Zjištěná cena podle cenového předpisu celkem zaokr.</b>	<b>Kč</b>	<b>62 535 660</b>
--	-----------	-------------------

slovy: Šedesátdvamilionůpětsetřicetpěttisícšestsetšedesát Kč

##### **Ocenění cenou tržní**

Věcná hodnota s pozemky (VH) celkem	Kč	106 696 640
Porovnávací hodnota (SH) nabídka celkem	Kč	139 488 410
Porovnávací hodnota (SH) prodeje celkem	Kč	123 630 100
Výnosová hodnota (VyH) celkem	Kč	97 411 000

<b>Tržní hodnota nemovitých věcí celkem :</b>	<b>Kč</b>	<b>130 000 000</b>
- z toho hodnota pozemku	Kč	15 414 000

##### **Tržní hodnota příslušenství (z celkové ceny)**

vychází z nákladové ceny dle oddílu I. tržního ocenění

- zpevněné plochy na parc.č. st. 378/1	Kč	87 360
- přípojka kanalizace na parc.č. st. 378/1	Kč	102 300

##### **Nájemné**

Obvyklé průměrné nájemné prostor dle způsobu užívání (za m<sup>2</sup>) je uvedeno v analýze výpočtu výnosové hodnoty. Předpokládané roční nájemné ve výši **5 819 471,00 Kč**.

##### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Budova občanské vybavenosti charakteru polyfunkčního domu s nebytovými, komerčními prostory a v části bytovými jednotkami, podsklepená, o pěti, částečně šesti (podkroví) nadzemních podlažích, se sklonitou a plochou střechou. Budova umístěna přímo na Horním náměstí v centru Olomouce, naproti památky UNESCO Sloupu Nejsvětější Trojice, vzhledem ke komerčnímu využívání stavby i bydlení s výjimečnou atraktivní polohou.

Budova obsahuje převážně nebytové prostory, v současné době se třemi byty, intenzivní využití. Vzhledem k těmto skutečnostem se jedná o atraktivní nemovitost s větším podílem komerčních prostor, zejména administrativního charakteru (kanceláře se sociálním zázemím), s udržitelným potenciálem komerčního využití, cena obvyklá stanovená úměrně k zjištěným hodnotám - věcné, výnosové a porovnávací, s částečnou preferencí hodnoty porovnávací.

V centrální části města byl v poslední době realizován velmi omezený počet prodejů. V tomto segmentu se jedná v současné době o průměrnou poptávku, logický nárůst cen v posledních třech



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení ceny nemovitých věcí, a to cenou zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu a ceny obvyklé - tržní cenu nemovitých věcí podle metodik pro stanovení ceny tržní staveb, pozemků a jejich částí, a to : pozemek parcela č. st. 378, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č. popisné 407, s příslušenstvím, zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 384 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc pro k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc, podle stavu ke dni místního šetření dne 26.07.2023.

### Budova občanské vybavenosti č.p. 407 s pozemkem a příslušenstvím

<b>Tržní hodnota nemovitých věcí celkem :</b>	<b>130 000 000,00 Kč</b>
---	--------------------------

slovy: jednotřicetmilionů Kč

### 6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nezjištěny a nestanoveny. Zjištěná a stanovená cena vč. DPH.

Obvyklé průměrné nájemné prostor dle způsobu užívání (za m2) je uvedeno v analýze výpočtu výnosové hodnoty.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí, LV 384	2
Kopie katastrální mapy, k.ú. Olomouc-město	1
Kopie katastrální mapy ortofoto, k.ú. Olomouc-město	1
Informativní výpis z katastru nemovitostí, LV 620	1
Cenová mapa stavebních pozemků (část)	1
Mapa záplavového území	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4



## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dohodou.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 25.2023.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 29.1.1993, pod č.j. Spr 9/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5039 - 25/23 evidence posudků.

V Prostějově 20. 08. 2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Ivan Goebel  
Otakara Ostrčila 732/5  
798 11 Prostějov

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č. 5039 – 25/23 :

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2023 06:15:02

Okres: CZ0712 Olomouc	Obec: 500496 Olomouc	
Kat.území: 710504 Olomouc-město	List vlastnictví: 384	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu		
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1	47114983	

### B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 378/1	1101	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Olomouc, č.p. 407, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 378/1				

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

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

### D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
- Povinnost k  
LV 384

Plomby a upozornění - Bez zápisu

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

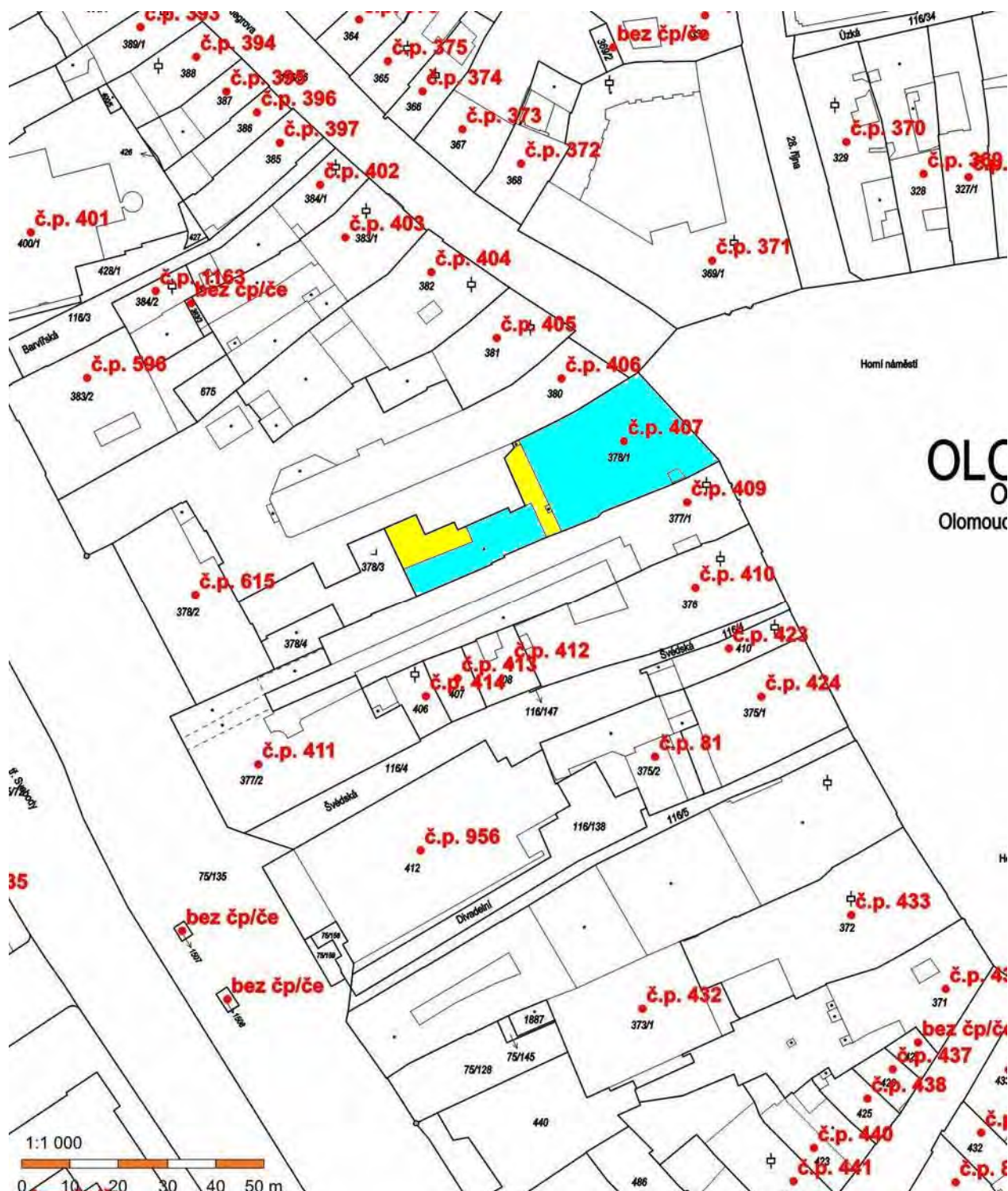
- o Jiná listina číslo 295/1992 ROZHODNUTÍ MINISTRA HOSP.CR ZE DNE 16.12.1992.  
POLVZ:86/1993 Z-14100086/1993-805  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983
- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit, o změně jména nebo názvu Práv /Mv-5313/2001 ze dne 25.10.2001.  
Z-6035/2001-805  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983

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

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2023 06:15:02

- 43 -

## Kopie katastrální mapy





## Kopie katastrální mapy ortofoto



## Přístupový pozemek od Tř. Svobody

Obec:	Olomouc [500496]
Katastrální území:	Olomouc-město [710504]
Číslo LV:	620

### Vlastníci, jiní oprávnění

#### Vlastnické právo

HERITAGE REAL ESTATES s.r.o., J. A. Bati 5648, 76001 Zlín

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 380
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2601
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Olomouc [413836]; č. p. 406; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 380
Adresní místa:	Riegrova 406/1

### Způsob ochrany nemovitosti

památkově chráněné území  
nemovitá kulturní památka  
pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

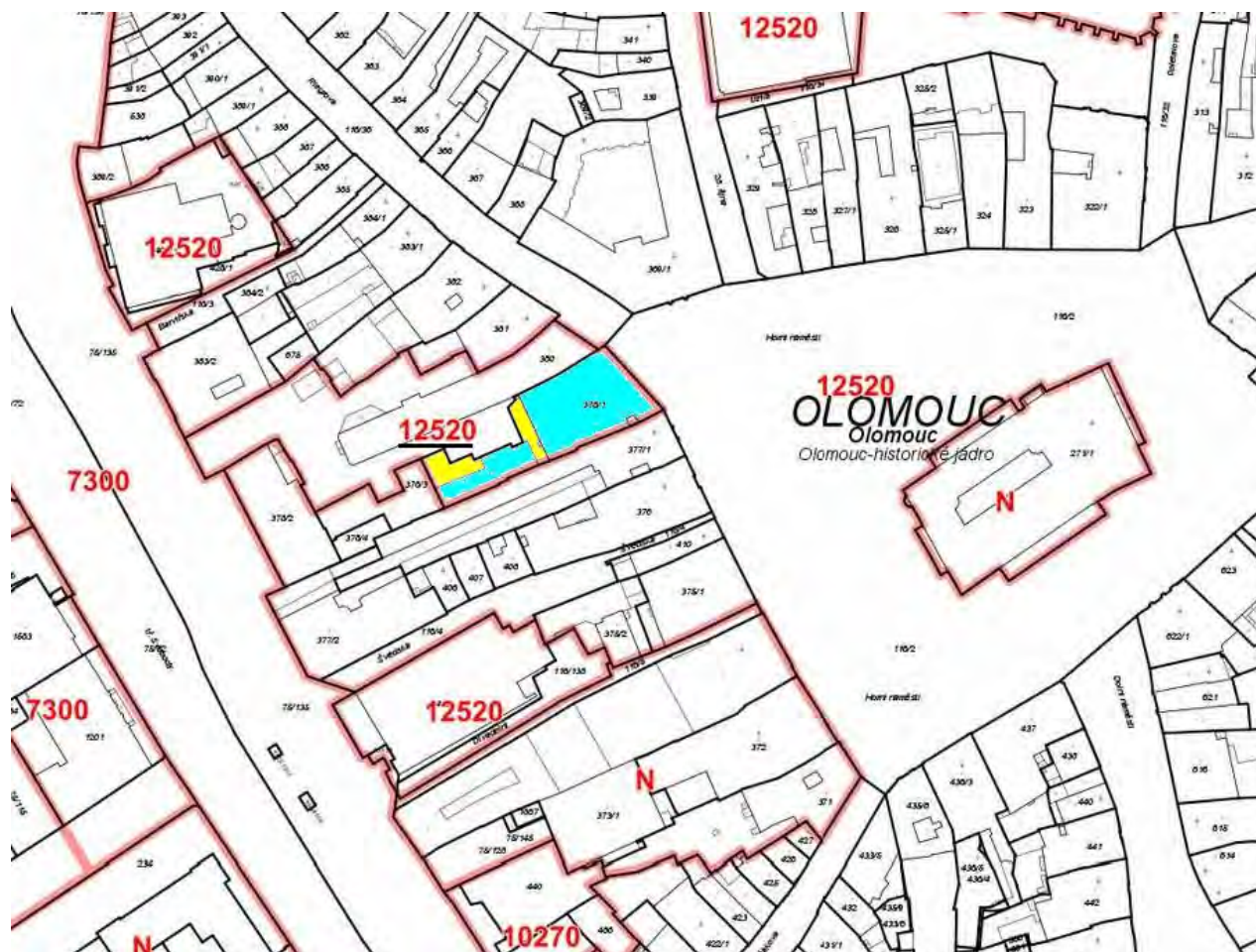
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc

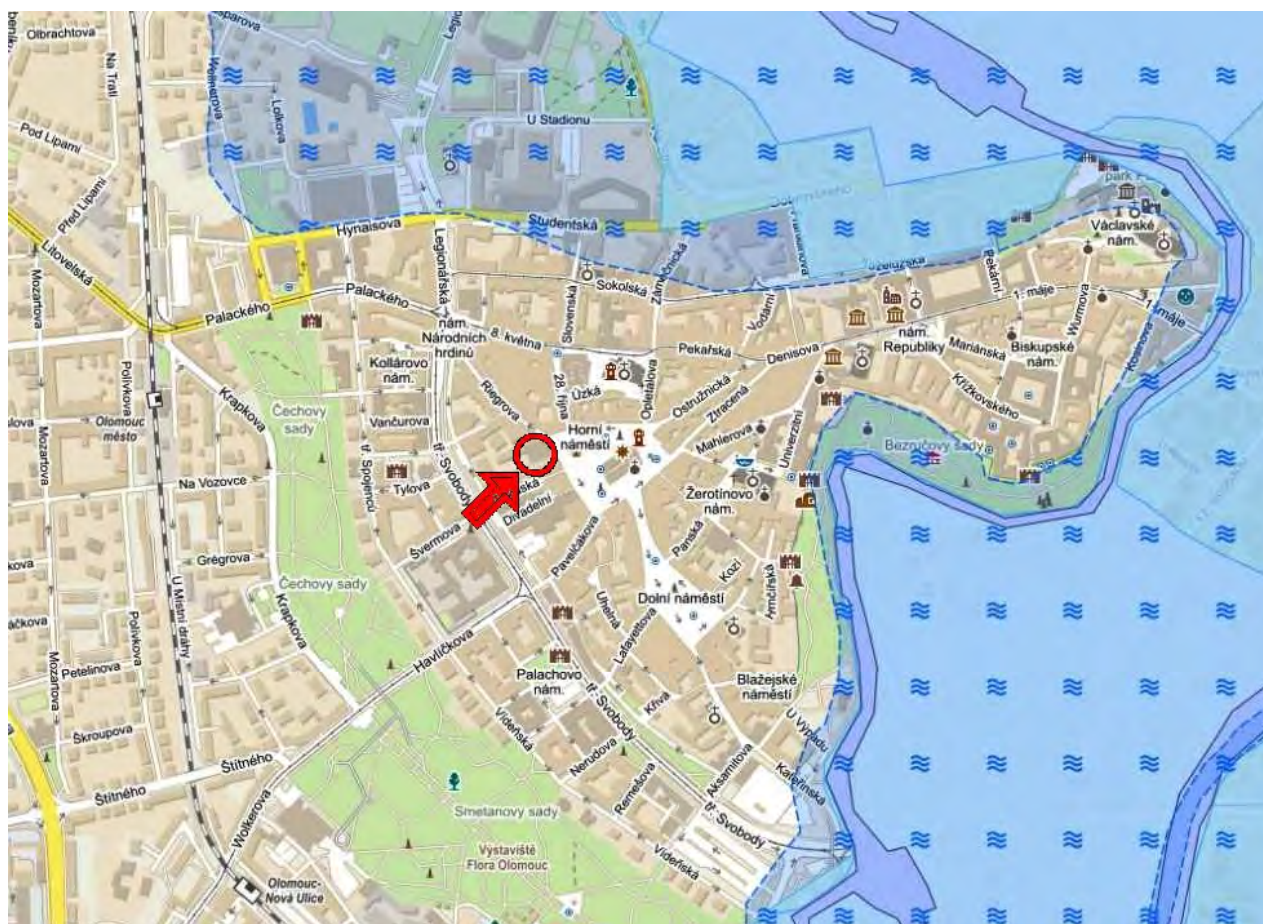
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.08.2023



## Cenová mapa stavebních pozemků



## Mapa záplavového území





## Mapa oblasti





## Fotodokumentace



pohled z náměstí



vstupní portály



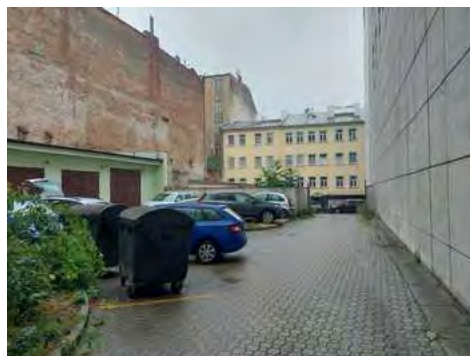
pohled zadní ze dvora



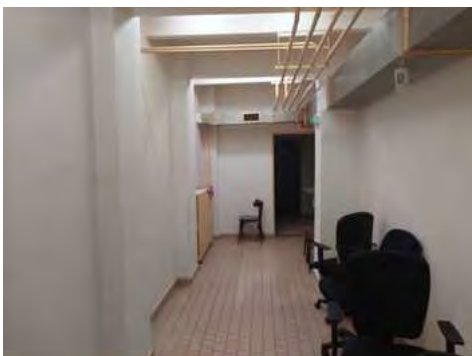
pohled zadní ze dvora



pohled zadní ze dvora



prostor nádvoří



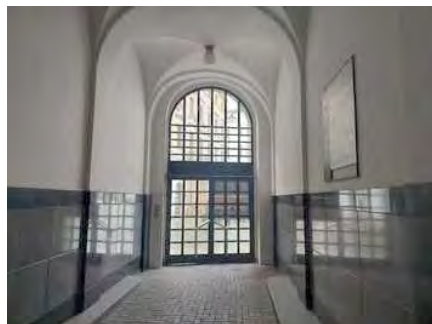
podzemní podlaží



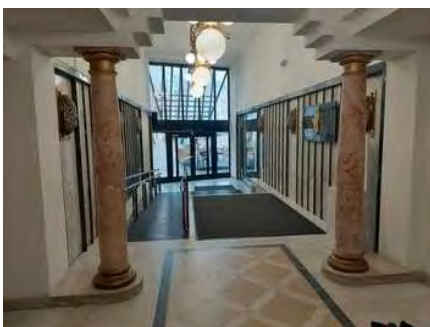
podzemní podlaží



PP+-sociální zařízení



průjezd (průchod)



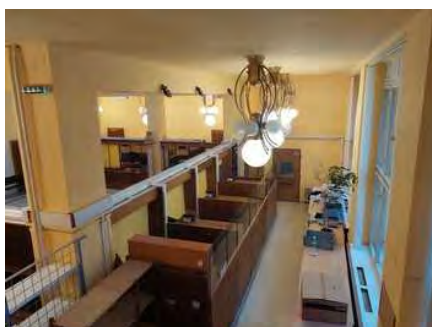
hlavní vstup



hlavní hala



hlavní hala



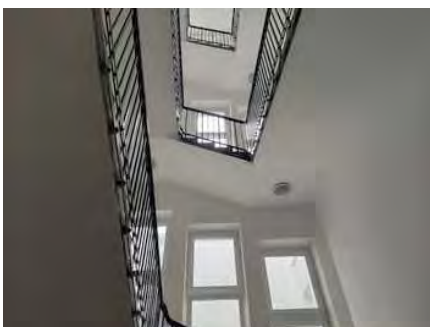
zázemí haly



mezipatro (sklad)



menší hala a výtah



centrální schodiště

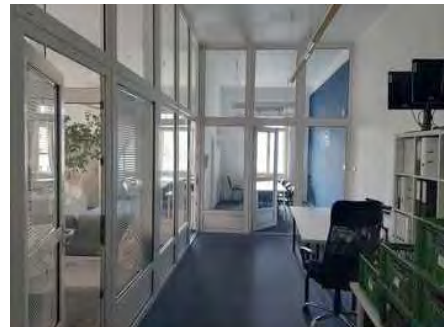


zastřešení haly





interiér kancelář



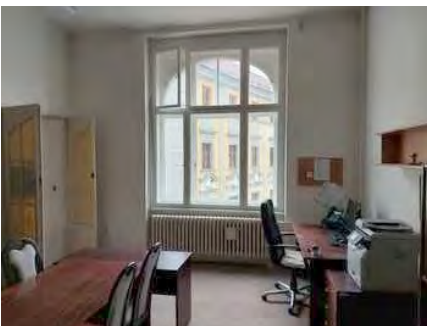
kancelářské prostory



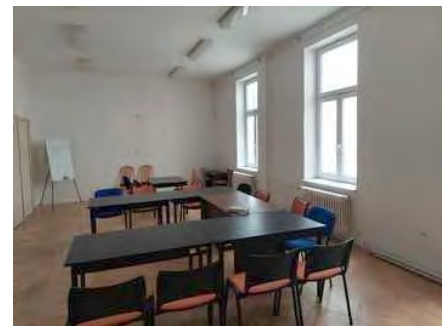
společná chodba



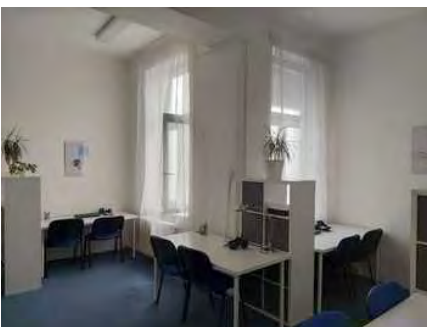
Kuchyňka



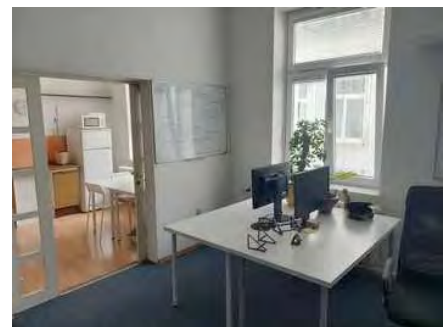
kancelář



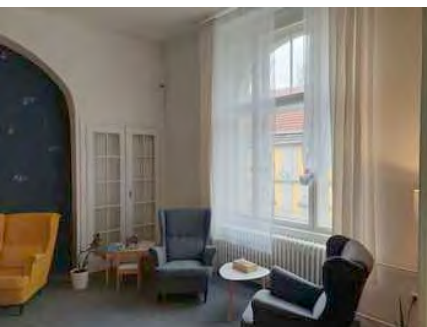
Zasedačka



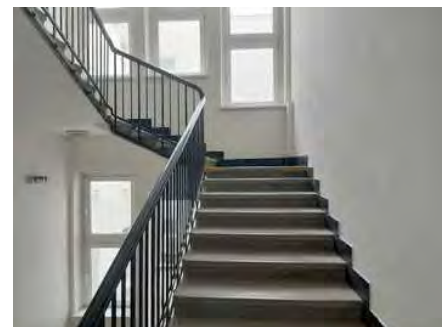
kancelář



Kancelář



kancelář



Schodiště



sociál. zařízení



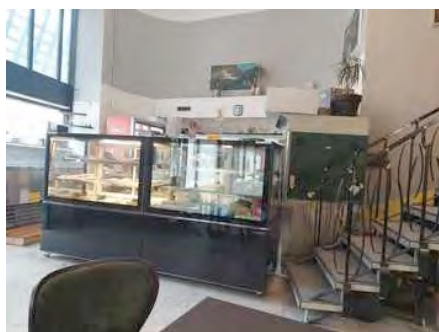
kuchyně bytu



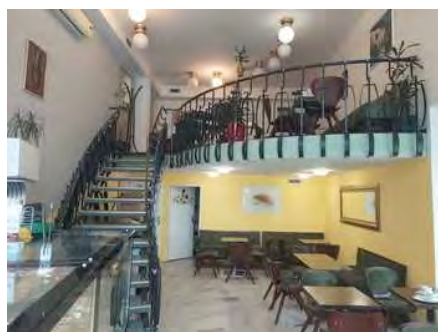
půdní prostor



otevřený prostor nad halou



prostor kavárny v 1.NP



prostor kavárny v 1.NP s mezipatrem



dvorní část - kotelna